

# TÁC ĐỘNG CỦA CÔNG NGHIỆP HÓA VÀ ĐÔ THỊ HÓA ĐẾN SINH KẾ NÔNG DÂN VIỆT NAM: TRƯỜNG HỢP MỘT LÀNG VEN ĐÔ HÀ NỘI

TS. Nguyễn Văn Sửu

Trường Đại học Khoa học Xã hội và Nhân văn  
Đại học Quốc gia Hà Nội

## 1. Mở đầu

### *Mục tiêu*

Kể từ khi đổi mới trong những năm 1980, Việt Nam đã trải qua một quá trình công nghiệp hóa và đô thị hóa với tốc độ nhanh, dẫn đến việc nhà nước thu hồi một diện tích lớn đất nông nghiệp và các loại đất khác để phục vụ các mục đích phi nông nghiệp. Các nghiên cứu trước đây của tôi đã phân tích việc thu hồi quyền sử dụng đất như thế đã tạo ra mâu thuẫn như thế nào, theo cách nào và ở mức độ ra sao, đồng thời nhận dạng một vấn đề nóng bỏng là người nông dân sẽ làm gì khi họ chỉ còn một ít hay không còn quyền sử dụng đất nông nghiệp (Chẳng hạn, xem Nguyễn Văn Sửu 2007b; 2004; 2003). Trong nghiên cứu này, tôi đi sâu nghiên cứu về thu hồi đất nông nghiệp và phân tích các tác động của nó đối với cuộc sống của người nông dân, đặc biệt là với sinh kế của họ ở một làng ven đô Hà Nội từ cuối những năm 1990.

### *Phương pháp luận*

Hai thập kỷ vừa qua chứng kiến một số lượng ngày càng nhiều các nhà thực hành phát triển và một số học giả thử nghiệm các phương pháp nghiên cứu tham dự nhằm đạt được một nghiên cứu chính sách và hoạch định chính sách có hiệu quả hơn đối với phát triển nông thôn ở cấp địa phương. Trong số đó, các kỹ thuật hành động và phương pháp học hỏi tham dự cũng như đánh giá tham dự nhanh nông thôn được thừa nhận rộng rãi (Robert Chambers 1994; Barbara Thomas-Slayter, Rachel Polestico, Andrea Esser et al 1995). Thường thì các kỹ thuật đánh giá nhanh về đói nghèo và các nghiên cứu chẩn đoán về đói nghèo ở nông thôn Việt Nam nghiêm nhiên thừa nhận quyền sử dụng đất đai, tiếp cận đất đai và chỉ xem xét khả năng tiếp cận vốn, dịch vụ xã hội như y tế, giáo dục, v.v. (MARD and UNDP 2003; Asian Development Bank 2001). Thay vào đó, nghiên cứu này ứng dụng khung sinh kế bền vững (*sustainable livelihoods framework*) để phân tích tiếp cận đất đai, thu hồi quyền sử dụng đất và tác động của nó đối với các hộ gia đình nông dân ở Việt Nam. Khung sinh kế bền vững là một phương pháp tiếp cận toàn diện về các vấn đề phát triển

thông qua việc nhấn mạnh đến thảo luận sinh kế của con người. Nó có nguồn gốc từ phân tích của Amartya Sen về các quyền (*entitlements*) trong mối quan hệ với nạn đói và đói nghèo (1981) và gần đây được Cục Phát triển Quốc tế Anh (DFIT) thúc đẩy (Diana Carney (ed.) 1998) cũng như được các học giả cùng với các cơ quan phát triển ứng dụng rộng rãi (Anthony Bebbington 1999; Koos Neefjes 2000; Frank Ellis 2000).

Khái niệm sinh kế (*livelihood*) có thể được hiểu và sử dụng theo nhiều cách khác nhau. Theo một định nghĩa được chấp nhận rộng rãi thì “Sinh kế bao gồm các khả năng, các tài sản (bao gồm cả các nguồn lực vật chất và xã hội) và các hoạt động cần thiết để kiếm sống” (DFID’s Sustainable Livelihoods Guidance Sheets: 4). Một sinh kế bền vững khi nó có khả năng ứng phó và phục hồi khi bị tác động hay có thể thúc đẩy các khả năng và tài sản ở cả thời điểm hiện tại và trong tương lai trong khi không làm xói mòn nền tảng nguồn lực tự nhiên (Tim Hanstad, Robin Nielsn and Jennifer Brown 2004: 1; Diana Carney 1998: 4).

Ngầm ẩn trong khung sinh kế bền vững là một lý thuyết cho rằng con người dựa vào năm loại tài sản vốn, hay hình thức vốn, để giảm nghèo và đảm bảo an ninh bảo sinh kế của mình, bao gồm: vốn vật chất (*physical capital*), vốn tài chính (*financial capital*), vốn xã hội (*social capital*), vốn con người (*human capital*) và vốn tự nhiên (*natural capital*), là những loại vốn đóng cả hai vai trò đầu vào và đầu ra.<sup>1</sup> Tiếp cận sinh kế bền vững cũng thừa nhận rằng các chính sách, thể chế và quá trình có ảnh hưởng đến sự tiếp cận và việc sử dụng các tài sản mà cuối cùng ảnh hưởng đến sinh kế (Paulo Filipe 2005: 3). Khung sinh kế bền vững coi đất đai là một tài sản tự nhiên rất quan trọng đối với sinh kế nông thôn. Quyền đất đai đóng một vị trí quan trọng về nhiều mặt và tạo cơ sở để người nông dân tiếp cận các loại tài sản khác và những sự lựa chọn sinh kế thay thế (Tim Hanstad, Robin Nielsn and Jennifer Brown 2004). Chẳng hạn, đảm bảo an ninh tiếp cận đối với đất đai có thể là một mục tiêu sinh kế. Đất đai cũng là một tài sản tự nhiên mà qua đó có thể đạt được các mục tiêu sinh kế khác như bình đẳng giới và sử dụng bền vững các nguồn lực (Paulo Filipe 2005: 2). Ở một số quốc gia, việc thiếu tiếp cận đối với đất đai là một hạn chế quan trọng đối với sinh kế của nhiều người và những người không có đảm bảo quyền của mình đối với đất đai thì khi diễn ra thu hồi thường bị đền bù một cách không công bằng (DFID 2007: 16). Ví dụ, tiếp cận một cách không đầy đủ đối với đất đai là nhân tố cơ bản làm hạn chế khả năng cải thiện cuộc sống của hàng ngàn cư dân nông thôn như ở một số vùng của Cộng hòa Dân chủ Congo nơi có mật độ dân số rất đông (Chris Huggins, Prisca Kamungi, Joan Kariuki, Herman Musahara, Jonstone Summit Oketch, Koen Vlassenroot and Judi W. Wakhungu

---

<sup>1</sup> DFID’s Sustainable Livelihoods Guidance Sheets định nghĩa năm loại vốn này như sau: (1) Vốn vật chất bao gồm cơ sở hạ tầng và các loại hàng hóa mà người sản xuất cần để hậu thuẫn sinh kế; (2) Vốn tài chính ngụ ý về các nguồn lực tài chính mà con người sử dụng để đạt được các mục tiêu sinh kế của mình; (3) Vốn xã hội nghĩa là các nguồn lực xã hội mà con người sử dụng để theo đuổi các mục tiêu sinh kế của mình, bao gồm quan hệ, mạng lưới, thành viên nhóm, niềm tin, sự phụ thuộc lẫn nhau và trao đổi cung cấp các mạng an ninh phi chính thống quan trọng; (4) Vốn con người đại diện cho các kỹ năng, tri thức, khả năng làm việc và sức khỏe tốt, tất cả cộng lại tạo điều kiện giúp con người theo đuổi các chiến lược sinh kế khác nhau và đạt được các mục tiêu sinh kế. Ở cấp độ hộ gia đình, vốn con người là yếu tố về số lượng và chất lượng lao động của hộ; yếu tố này khác nhau tùy thuộc vào kích cỡ của hộ, trình độ giáo dục và kỹ năng nghề nghiệp, khả năng quản lý, tình trạng sức khỏe, tri thức về các cấu trúc sở hữu chính thống và phi chính thống (như các quyền, luật pháp, chuẩn mực, cấu trúc chính quyền, các thủ tục); và (5) Vốn tự nhiên là tất cả những nguyên vật liệu tự nhiên để tạo dựng sinh kế. Có rất nhiều nguồn lực tạo thành vốn tự nhiên bao gồm cả các nguồn lực đất đai.

2004: 6-7). Ở Việt Nam, quyền sử dụng đất hàm chứa nhiều ý nghĩa và giá trị quan trọng, bao gồm ý nghĩa và giá trị của một phương tiện sản xuất, một nguồn thu nhập và một loại tài sản có giá trị (Để xem một thảo luận sâu về các quan niệm vật chất và phi vật chất của người nông dân đối với đất đai, đọc Nguyễn Văn Sửu 2007a). Đặc biệt là đối với những người sống ở các cộng đồng nông thôn và ven đô, như nghiên cứu này chỉ ra, đất đai là một nguồn tài sản có giá trị nhất và là một loại tư liệu quan trọng để đạt được mục tiêu sinh kế. Vì thế, biến đổi trong các chế độ sở hữu đất đai hay tiếp cận đất đai dường như sẽ ảnh hưởng đến an ninh sinh kế của người nông dân. Thực tế này cho thấy một mối quan hệ mật thiết và trực tiếp giữa tiếp cận đất đai và sinh kế, vì thế “tiếp cận tốt hơn đối với đất đai có thể đóng một vai trò quan trọng trong việc giải quyết bốn thách thức lớn của phát triển là đảm bảo tăng trưởng nhanh hơn, giải quyết bất bình đẳng, thúc đẩy tăng trưởng bền vững và tăng cường tính di động” (DFID 2007: 5).

### *Lập luận chính*

Trong nghiên cứu này, tôi lập luận rằng việc thu hồi quyền sử dụng đất nông nghiệp của nhà nước đã tạo ra những tác động quan trọng về kinh tế, xã hội, văn hóa và chính trị đối với người nông dân bị thu hồi đất để phục vụ cho các mục đích công nghiệp hóa và đô thị hóa. Để ứng phó với tình huống mới, trong khi chính sách của đảng và nhà nước về đào tạo nghề và tạo việc làm còn có nhiều hạn chế, nhiều hộ gia đình nông dân trong nghiên cứu trường hợp của tôi đã dựa vào tài sản tự nhiên của mình dưới hình thức quyền sử dụng đất ở để không chỉ tránh nghèo mà còn chuyển dịch sang các chiến lược sinh kế mới, mặc dù quá trình chuyển đổi này hàm chứa sự phân hóa xã hội và đa dạng chiến lược sinh kế trong các hộ gia đình. Dù ở thời điểm hiện tại tạm thời có mức sống cao hơn, nhiều hộ nông dân vẫn thấy sinh kế của mình chưa bền vững vì nhiều người trong số họ đang ở độ tuổi lao động nhưng thiếu việc làm.

## **2. Thu hồi quyền sử dụng đất phục vụ mục đích công nghiệp hóa và đô thị hóa ở Việt Nam**

Từ đầu những năm 1980, Việt Nam bắt đầu đổi mới khu vực nông nghiệp, sau đó là các khu vực kinh tế khác. Giống như Lào, Trung Quốc, đây cũng là thời điểm Việt Nam bắt đầu làm rõ các vấn đề sở hữu, quản lý và sử dụng đất đai trong hệ thống chính sách và pháp luật về đất đai. Một điểm nổi bật trong chế độ sở hữu đất đai mới này là việc nhà nước phân chia ba loại quyền cơ bản về đất đai do các thực thể khác nhau nắm giữ, đó là quyền sở hữu thuộc về toàn dân, quyền quản lý của nhà nước và quyền sử dụng<sup>1</sup> được giao cho các cá nhân, hộ gia đình và tổ chức nắm giữ và sử dụng trong một thời gian nhất định tùy thuộc vào từng loại đất. Theo đó, khi thu hồi quyền sử dụng đất, nhà nước chỉ đền bù cho người nắm giữ quyền sử dụng đất giá trị kinh tế của quyền sử dụng đất và những giá trị vật chất khác hiện diện trên diện tích đất bị thu hồi. Đây thường là điểm mấu chốt gây mâu thuẫn giữa người nắm giữ quyền sử dụng đất và các cơ quan phụ trách việc thu hồi và đền bù quyền sử dụng đất.

---

<sup>1</sup> Đôi khi tôi chỉ đơn giản dùng đất nông nghiệp/ở thay vì cụm từ quyền sử dụng đất nông nghiệp/ở.

Khởi đầu đổi mới ở Việt Nam đã ngụ ý một quá trình công nghiệp hóa. Đến đầu những năm 1990, công nghiệp hóa chính thức trở thành một khẩu hiệu quốc gia để đảng và nhà nước thực hiện chính sách phát triển của mình trong nhiều khu vực và trên nhiều bàn của cả nước.<sup>1</sup> Đi cùng với công nghiệp hóa là đô thị hóa. Các thành phố ở Việt Nam đã xuất hiện từ thời trung đại, tuy nhiên, đô thị hóa chỉ gia tăng nhanh chóng từ đầu những năm 1990. Trong số các trung tâm đô thị, Hà Nội là thành phố thủ đô lâu đời nhất của Việt Nam. Vào thế kỷ 19, đây là một trung tâm hành chính, kinh tế với 36 phố phường với những cái tên được đặt theo hàng hóa trao đổi ở từng phố. Đầu những năm 2000, Hà Nội có bốn quận và năm huyện. Từ tháng Tám năm 2008, thủ đô Hà Nội được mở rộng sang toàn bộ tỉnh Hà Tây, huyện Mê Linh của tỉnh Vĩnh Phúc và bốn xã của tỉnh Hòa Bình.<sup>2</sup>

Giống như Trung Quốc, công nghiệp hóa và đô thị hóa ở Việt Nam trong 20 năm qua đã ‘lấn chiếm’ một diện tích lớn đất nông nghiệp. Tuy nhiên, cho đến thời điểm này, Việt Nam chưa có những số liệu đầy đủ, có hệ thống và chính xác về tổng diện tích các loại đất, đặc biệt là đất nông nghiệp, bị thu hồi từ đầu những năm 1990 để phục vụ mục đích công nghiệp hóa và đô thị hóa trong cả nước. Các tài liệu còn thiếu tính hệ thống cho thấy ở cấp độ quốc gia từ năm 1990 đến 2003 có 697.417 ha đất đã bị thu hồi để xây dựng các khu công nghiệp, cơ sở hạ tầng và các mục đích phi nông nghiệp khác (Lê Du Phong 2005: 9). Năm 2005, Báo *Nhân Dân* cho biết có khoảng 200.000 ha đất nông nghiệp bị thu hồi mỗi năm để phục vụ các mục đích phi nông nghiệp (Báo Nhân dân 2005). Nhiều tài liệu khác cung cấp các số liệu bổ sung. Một nguồn được trích dẫn nhiều là báo cáo của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn cho biết trong thời gian năm năm, từ 2001 đến 2005, có 366.000 ha đất nông nghiệp đã được chuyển thành đất đô thị và đất công nghiệp. Con số này chiếm bốn phần trăm tổng diện tích đất nông nghiệp ở Việt Nam. Trong đó, có 16 tỉnh và thành phố thu hồi diện tích lớn, chẳng hạn như Tiền Giang: 20,380 ha; Đồng Nai: 19,752 ha; Vĩnh Phúc: 5,573 ha; Hanoi: 7,776 ha. Tính theo khu vực, đồng bằng sông Hồng dẫn đầu với con số 4,4 phần trăm diện tích đất nông nghiệp của khu vực được chuyển thành đất đô thị và đất công nghiệp, trong khi đó khu vực Đông Nam Bộ chiếm 2,1 phần trăm (dẫn theo Tạp chí Cộng sản 2007; Khoa Minh - Lư Giang 2007). Từ năm 2005, tốc độ thu hồi đất tiếp tục gia tăng, song chưa có các số liệu chính xác ở cấp độ quốc gia và đặc biệt là ở cấp độ địa phương về diện tích đất các loại bị thu hồi.

Ở Hà Nội, trong hơn một thập kỷ vừa qua, phát triển kinh tế, công nghiệp hóa và đô thị hóa đã nhanh chóng mở rộng khu đô thị của thành phố. Theo quy hoạch của thành phố, trong vòng 10 năm từ 2000 đến 2010, 11.000 ha đất trong đó đất nông nghiệp chiếm một tỷ lệ quan trọng được chuyển đổi thành đất đô thị và đất công nghiệp để phục vụ cho 1.736 dự án. Ước tính việc chuyển đổi này sẽ làm mất việc làm truyền thống của 150.000 nông dân.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Ở Việt Nam, khái niệm ‘công nghiệp hóa’ thường được sử dụng cùng với ‘hiện đại hóa’ tạo thành một cụm từ phổ biến là ‘công nghiệp hóa, hiện đại hóa’. Tuy nhiên, tôi cho rằng việc sử dụng như vậy trong nghiên cứu khoa học có phần nào trùng lặp, vì ‘công nghiệp hóa’ phần nào ngụ ý ‘hiện đại hóa’. Vì thế, trong nghiên cứu này, tôi sử dụng khái niệm ‘công nghiệp hóa’ thay vì ‘công nghiệp hóa, hiện đại hóa’ như thường thấy trong các nghiên cứu bằng tiếng Việt.

<sup>2</sup> Nghiên cứu này chỉ tập trung vào Hà Nội trước khi nó được mở rộng.

<sup>3</sup> Ở cấp độ quốc gia, tài liệu của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn cho thấy thu hồi đất nông nghiệp ở Việt Nam trong những năm 2001-2005 đã ảnh hưởng tới 950.000 lao động nông nghiệp nói riêng và khoảng 2.5 triệu người ở khu

Trong thực tế, từ 2000 đến 2004, Hà Nội đã thu hồi 5.496 ha đất phục vụ cho 957 dự án và việc chuyển đổi này đã tác động mạnh đến cuộc sống và việc làm của 138.291 hộ gia đình trong đó có 41.000 hộ gia đình nông nghiệp (Hồng Minh 2005).

### 3. Làng Phú Điền

Địa bàn điền dã của nghiên cứu này là Phú Điền,<sup>1</sup> một làng ven đô ở phía Tây-Nam của Hà Nội, nơi kể từ cuối những năm 1990 chính quyền thành phố và huyện đã thu hồi một diện tích lớn đất nông nghiệp trong một thời gian ngắn để phục vụ các mục đích công nghiệp hóa và đô thị hóa. Được thành lập từ nhiều thế kỷ trước, Phú Điền được coi là một làng nông nghiệp có diện tích đất nông nghiệp tính theo đầu người khá cao nếu so với các làng khác ở đồng bằng sông Hồng. Theo địa bạ năm 1805, Phú Điền có tổng số 984 mẫu, 3 sào, 11 thước 4 tấc<sup>2</sup> đất nông nghiệp thuộc công hữu và tư hữu (Phan Huy Lê, Vũ Minh Giang, Vũ Văn Quân, Phan Phương Thảo 1995),<sup>3</sup> tương đương với 353 ha.<sup>4</sup>

Sau cuộc cải cách giữa những năm 1950, nhiều tổ đổi công được thành lập ở Phú Điền, trong đó mỗi tổ gồm từ 5 đến 10 hộ gia đình. Một năm sau đó, trên cơ sở các tổ đổi công này, bốn hợp tác xã bậc thấp được thành lập ở bốn xóm của làng, với tổng số 400 hộ gia đình. Vào năm 1961, bốn hợp tác xã nông nghiệp này được hợp nhất thành một hợp tác xã nông nghiệp quy mô làng với sự tham gia của tất cả các hộ gia đình ở Phú Điền. Sau 10 năm, hợp tác xã nông nghiệp quy mô làng lại được sáp nhập vào hai hợp tác xã nông nghiệp quy mô làng ở hai làng khác trong xã tạo thành một hợp tác xã nông nghiệp bậc cao quy mô toàn xã (Ủy ban Nhân dân xã Mỹ Đình 1999), với tổng số 2.000 hộ gia đình.

Phi tập thể hóa nông nghiệp từ những năm 1980 một lần nữa làm chuyển đổi mạnh mẽ quan hệ giữa nông dân với đất nông nghiệp khi quyền sử dụng đất nông nghiệp được giao cho các hộ gia đình nông dân sử dụng. Nếu như trong cải cách ruộng đất giữa những năm 1950, mỗi khẩu ở Phú Điền được bốn sào hai thước đất nông nghiệp, thì đến lần chia ruộng năm 1988 mỗi lao động tính bình quân được nhận bốn sào ruộng khẩu phần và một sào đất năm phần trăm. Năm 1993, trong khi nhiều làng khác ở nông thôn Việt Nam chia lại quyền sử dụng đất nông nghiệp theo tinh thần của Luật Đất đai năm 1993, đất nông nghiệp ở Phú Điền vẫn giữ nguyên.

Vào năm 2000, Phú Điền có 147,7 ha đất nông nghiệp, 1.088 hộ gia đình nông nghiệp, nếu tính bình quân, mỗi hộ có 0,135 ha (1.350 mét vuông) đất nông nghiệp. Tuy nhiên, cho đến thời điểm tôi điền dã ở làng năm 2007, ba phần tư đất nông nghiệp của Phú Điền đã bị thu hồi để xây dựng khu đô thị, đường giao thông, khu buôn bán, văn phòng, bến

---

vực nông thôn nói chung (Văn Hoài 2007. “Tìm lối ra cho nông dân mất đất. Bài 11: Bộ trưởng Bộ NN&PTNT Cao Đức Phát “Cần làm rõ hiện trạng chuyển đổi đất nông nghiệp”. *Nông thôn Ngày nay*, số 177, ngày 25/7/2007, trang 39).

<sup>1</sup> Tên của làng đã được thay đổi.

<sup>2</sup> Theo cách tính ở miền Bắc, 1 mẫu = 3.600 mét vuông; 1 sào = 360 mét vuông; 1 thước = 24 mét vuông, 1 tấc = 2,4 mét vuông.

<sup>3</sup> Tôi không dẫn số trang được trích dẫn vì nó tiết lộ tên thật của làng được nghiên cứu.

<sup>4</sup> Tuy nhiên, trong giai đoạn tập thể hóa nông nghiệp, một phần đất nông nghiệp của Phú Điền đã bị cắt cho một làng ở bên cạnh. Khi chính quyền huyện thành lập thị trấn huyện vào những năm 1980, một diện tích đất khác của làng cũng bị cắt sang cho thị trấn. Hai lần cắt đất này làm giảm diện tích đất nông nghiệp của Phú Điền.

xe và các cơ sở hạ tầng khác. Hệ quả là, vào cuối năm 2007, diện tích đất nông nghiệp của làng giảm xuống còn 40 ha và theo quy hoạch thì diện tích này cũng sẽ bị thu hồi trong thời gian tiếp theo. Hơn 100 ha đất nông nghiệp bị thu hồi đó được giao cho hơn 70 dự án thuộc nhiều lĩnh vực khác nhau như đã nói ở trên. Nghĩa là toàn bộ đất nông nghiệp của Phú Điền đã, đang và sẽ bị chuyển đổi thành các loại đất phi nông nghiệp, làm cho các hộ gia đình nông dân trong cộng đồng phải chuyển đổi sinh kế truyền thống và thậm chí cuộc sống của mình. Họ đã chuyển đổi theo cách nào, như thế nào là những vấn đề được phân tích ở phần sau.

#### **4. Phú Điền chuyển đổi dưới tác động của công nghiệp hóa**

##### *Dòng vốn tài chính ‘chảy vào’*

Ở Phú Điền, việc thu hồi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong những năm qua đã tạo nên một dòng vốn tài chính lớn chảy vào cộng đồng làng. Dòng vốn này gồm hai nguồn. Một nguồn là tiền đền bù quyền sử dụng đất nông nghiệp. Việc thu hồi quyền sử dụng đất nông nghiệp có nghĩa là việc tách người nông dân khỏi vốn tự nhiên của họ. Vì việc đền bù sự mất mát này cho những người nông dân thường là một khoản vốn tài chính lớn trong bối cảnh của mức sống đương đại ở Việt Nam. Cụ thể là nếu mức đền bù một sào đất nông nghiệp vào năm 2000 là 30 triệu đồng thì số tiền đền bù này tăng lên gấp đôi vào năm 2007.<sup>1</sup>

Tuy nhiên, nhiều người dân ở Phú Điền cho rằng mức đền bù mà họ nhận được như vậy không hợp lý, thấp hơn ‘giá thật’ đang tồn tại trên thị trường như họ nhìn nhận và hy vọng nhận được. Không xảy ra những hành động chống đối bạo lực như tôi đã thấy ở một số làng khác, song người nông dân thường phàn nàn và phản ứng theo cách phi bạo lực về giá đền bù nhất là khi họ chứng kiến việc một phần đất nông nghiệp của họ sau khi thu hồi được san nền, phân lô và bán để xây biệt thự, v.v., với giá cao gấp nhiều lần tiền đền bù họ được nhận.

Cho dù có những phản ứng như vậy, trong thực tế tiền đền bù quyền sử dụng đất nông nghiệp cho các hộ gia đình nông dân ở Phú Điền trong những năm qua là một khoản tài chính lớn lên tới nhiều tỷ đồng. Ở cấp độ toàn huyện, một báo cáo của chính quyền huyện Từ Liêm cho thấy trong vòng năm năm, 2002-2007, tiền đền bù quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình trong huyện lên tới 800 tỷ đồng đồng. Đối với một số hộ gia đình, tiền đền bù đất thậm chí còn được tăng lên khi họ trồng cây lâu niên trên diện tích đất nông nghiệp trước khi bị thu hồi để ‘ăn đền bù’. Thực tế này xuất phát từ chính sách đền bù của nhà nước tính tiền đền bù một cách khác nhau cho các loại cây trồng khác nhau trên diện tích đất bị thu hồi. Vì thế, khi người dân biết được quy hoạch hay kế hoạch thu hồi đất nông nghiệp, họ nhanh chóng trồng các loại cây lâu niên như liễu, ôi, v.v., là những loại cây dễ trồng, phát triển nhanh, để hưởng mức đền bù cao hơn các loại hoa màu và cây trồng hàng năm.

---

<sup>1</sup> Tỷ giá trao đổi cuối năm 2007: 1 USD = 16.000 đồng Việt Nam.

Ngoài tiền đền bù quyền sử dụng đất và các loại hoa màu hay cây trồng trên diện tích đất bị thu hồi còn có một khoản tiền hỗ trợ từ các doanh nghiệp hay đơn vị tư nhân sử dụng đất thu hồi. Ở Phú Điền, tôi không thể thu thập được các số liệu chính xác về khoản tiền này, tuy nhiên một cán bộ ở làng ước tính số tiền hỗ trợ này trong những năm vừa qua lên tới hơn 10 tỷ đồng và đã được đầu tư vào cơ sở hạ tầng của làng như đình, chùa, nhà văn hóa, nhà trẻ, sân chơi và đặc biệt là đường làng.

Nguồn thứ hai là vốn tài chính từ việc bán quyền sử dụng đất ở của chính các hộ gia đình người dân Phú Điền. Trong một nghiên cứu về biến đổi nông nghiệp ở Việt Nam trong những năm 1990, Akram-Lodhi viết rằng “giá đất nông nghiệp tính bình quân trên ha bằng đồng Việt Nam tăng từ 11,9 triệu đồng vào năm 1992 lên 26,1 triệu đồng vào năm 1998 trong một bối cảnh tỷ lệ lạm phát rất thấp” (A. Haroon Akram-Lodhi 2005: 767). Đối với đất ở, giá trị trao đổi của quyền sử dụng thậm chí còn tăng nhanh hơn rất nhiều. Một nghiên cứu của John Kennedy School of Government thuộc Harvard University đã cho thấy ở Việt Nam nói chung, giá đất ở khu vực đô thị hay những nơi sắp chuyển thành đô thị rất cao, tương đương với giá đất ở những khu vực tương tự của Nhật Bản, một quốc gia có tỷ lệ dân cư rất đông và thu nhập tính theo đầu người cao hơn Việt Nam 50 lần (John Kennedy School of Government 2008: 39). Ở khu vực ven đô nói riêng, nghiên cứu của Nghiêam Liên Hương về ‘sốt đất’ ở Cổ Nhuế, một làng cách Phú Điền vài cây số, cũng đưa ra một ví dụ hay minh chứng giá đất ở tăng nhanh như thế nào trong một thời gian ngắn: Một người dân “mua một miếng đất 200 mét vuông vào năm 1991 với giá khoảng 0.02 chỉ vàng một mét vuông. Đến năm 2001, giá đất dao động ở khoảng giữa 2 và 3 chỉ. Chỉ một năm sau, vào cuối năm 2002, giá đất tăng lên 10 lần, tới khoảng 30 chỉ. Nói cách khác, giá trị trao đổi của mảnh đất này đã tăng lên hàng ngàn lần trong vòng hơn một thập kỷ” (Nghiêm Liên Hương 2007: 209).

Ở Phú Điền, nhiều người dân cho biết giá đất ở tăng nhanh từ cuối những năm 1990. Vào đầu những năm 1990, có rất ít các vụ mua bán đất ở trong làng và khi ấy giá chỉ khoảng 3 triệu đồng một mét vuông ở những vị trí đẹp nhất, như gần đường giao thông chính, gần khu mua bán. Tuy nhiên, từ đầu những năm 2000, dưới tác động của đô thị hóa và công nghiệp hóa, giá đất ở gia tăng rất nhanh. Những mảnh đất có vị trí đẹp có giá tới 60 triệu đồng một mét vuông và thậm chí còn cao hơn, tương đương khoảng 3.750 USD một mét vuông. Những mảnh đất rẻ nhất dao động từ 13 đến 15 triệu đồng một mét vuông. Thực tế này làm cho Phú Điền trở thành một trong những nơi mua bán đất ở sôi động nhất Việt Nam.

Cho đến thời điểm điền dã của tôi ở làng, có tới khoảng 80 phần trăm các hộ gia đình ở Phú Điền đã bán đất ở của mình với những mức độ khác nhau và nhiều người mua đất đến từ nội đô Hà Nội, một số ít là những người ở khu vực nông thôn đến Hà Nội làm việc. Báo cáo của chính quyền huyện cho thấy trong vòng năm năm, 2002-2007, có 2.752 hộ gia đình trên địa bàn huyện đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Tuy con số này còn thấp hơn nhiều số lượng chuyển nhượng trong thực tế, song phần nào nó cho thấy người dân ở khu

vực này đã nhận được một số lượng tiền lớn như thế nào từ việc bán quyền sử dụng đất ở của gia đình mình.

### *Dòng vốn tài chính ‘chảy ra’*

Đồng thời, một số lượng lớn vốn tài chính cũng ‘trôi’ khỏi hầu bao của các hộ gia đình. Nói cách khác, nhiều hộ gia đình nông dân ở Phú Điền đã tiêu một khoản tiền lớn trong những năm vừa qua. Với nhiều người dân ở làng, số tiền đền bù quyền sử dụng đất nông nghiệp và tiền bán quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình thường được chia thành vài khoản chính, trong đó một phần quan trọng nhất được dùng để xây nhà, bao gồm xây mới hay sửa chữa và nâng cấp nhà cũ. Việc xây nhà như thế trong nhiều trường hợp tiêu tốn toàn bộ số tiền đền bù quyền sử dụng đất nông nghiệp và một phần tiền bán quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình. Xây dựng hoặc sửa chữa nhà ở trong khoảng thời gian mấy năm đã không chỉ làm chuyển đổi không gian vật thể của làng thành một ‘công trường xây dựng’ mà còn làm biến đổi môi trường xã hội của Phú Điền từ một làng ‘bình thường’ thành một cộng đồng ‘khá giả’.

Một khoản tiền khác được một số hộ gia đình sử dụng để trả nợ cho hợp tác xã. Một cán bộ hợp tác xã nói với tôi: “Trừ các hộ gia đình cán bộ, hơn 90 phần trăm số hộ gia đình ở làng nợ hợp tác xã [với những mức độ khác nhau]. Nợ tăng lên từ những năm 1980 và tính toàn xã thì số nợ này lên tới 1.000 tấn [quy ra] thóc. Hộ gia đình nợ nhiều nhất là 4 tấn thóc. Toàn bộ số tiền đền bù được trả tại trụ sở Ủy ban Nhân dân xã, do vậy cán bộ hợp tác xã thường đợi ở đó để thu nợ. Từ 2000 đến 2007, hợp tác xã đã thu được hơn 700 tấn, tuy nhiên còn phải thu 228 tấn nữa bao gồm cả 125 tấn của các hộ gia đình ở Phú Điền.”

Khoản tiền còn lại thường được nhiều hộ gia đình sử dụng cho nhiều mục đích khác nhau. Tuy nhiên, rất phổ biến là họ mua đồ gia dụng và xe máy, mỗi chiếc có giá từ 1.000 đến 3.000 USD hay nhiều hơn thế, gửi tiết kiệm ở ngân hàng để lấy lãi, và chi cho các sinh hoạt của cuộc sống hàng ngày.

### *Chuyển đổi sinh kế địa phương*

Công nghiệp hóa và đô thị hóa diễn ra nhanh chóng trong một thời gian ngắn đã làm cho người nông dân phải từ bỏ sản xuất nông nghiệp truyền thống của mình. Trong những năm 1990, đối với hầu hết các hộ gia đình ở Phú Điền, sản xuất nông nghiệp đem lại cho họ hơn một nửa thu nhập hàng năm. Nguồn thu nhập này được bổ sung bằng nguồn thu nhập từ các hoạt động phi nông nghiệp khác như buôn bán nhỏ, làm nghề xây dựng và các dịch vụ khác cho khu vực đô thị Hà Nội hay đâu đó. Một khảo sát vào năm 2005 cho thấy trong số các hộ gia đình được khảo sát ở Hà Nội, trước khi bị thu hồi quyền sử dụng đất nông nghiệp, có 69,3 phần trăm làm nông nghiệp, 30,7 phần trăm làm các công việc phi nông nghiệp (Lê Du Phong [chủ biên] 2007: 153).

Sau khi bị thu hồi quyền sử dụng đất nông nghiệp, hầu hết số lao động nông nghiệp ở Phú Điền không có đất để sản xuất nông nghiệp. Như tôi đã đề cập ở phần trước, vào đầu năm 2008, Phú Điền chỉ còn 40 ha đất nông nghiệp, tuy nhiên, hệ thống thủy lợi phục vụ

cho sản xuất nông nghiệp ở khu vực này đã hoàn toàn bị phá hủy bởi hàng loạt các công trình xây dựng trên diện tích đất bị thu hồi. Thực tế này làm cho người dân không thể canh tác các cây trồng và hoa màu như trước kia. Ở một số thửa ruộng có nguồn nước tự nhiên, một vài người dân Phú Điền trồng rau muống, một loại rau vừa dễ trồng vừa dễ bán ở thị trường địa phương, với mức thu nhập trung bình từ 30.000 đến 40.000 đồng mỗi ngày, vừa đủ để chi cho những nhu cầu sinh tồn tối thiểu của họ. Vào thời điểm cuối năm 2007, có khoảng 40 hộ gia đình ở Phú Điền tham gia vào hoạt động sản xuất nông nghiệp này, trong đó hầu hết người lao động là phụ nữ ở tuổi trung niên. Đối với những thửa ruộng không có nước tự nhiên thường xuyên được trồng cây lâu niên hoặc thậm chí bỏ hoang đợi thu hồi.

Việc chuyển đổi đất nông nghiệp để xây dựng các khu đô thị, đường giao thông, văn phòng và các cơ sở hạ tầng khác đã rút ngắn khoảng cách giữa Phú Điền và khu đô thị của Hà Nội. Nhiều con đường mới được xây dựng, những tuyến đường cũ được nâng cấp, kết nối Phú Điền với khu vực xung quanh. Điều này tạo thuận lợi cho các dòng người đổ về Phú Điền để thuê nhà trọ. Cùng thời điểm đó, những người nông dân Phú Điền bị mất đất nông nghiệp, không còn tham gia sản xuất nông nghiệp nữa, vì thế cũng muốn tìm kiếm các nguồn sinh kế mới. Tận dụng cơ hội này, họ bắt đầu đầu tư tiền vào xây dựng nhà ở mà trong hầu hết các trường hợp là gồm một ngôi nhà chính để ở và một hay một dãy nhà cấp bốn được chia thành nhiều phòng nhỏ với những tiện nghi rất hạn chế để cho thuê. Hầu hết người đến thuê nhà trọ là sinh viên, lao động di cư và một số lao động trong khu vực nhà nước và doanh nghiệp, những người tìm kiếm một nơi ở tạm thời với giá thuê thấp. Cho đến thời điểm cuối năm 2007, có khoảng 80 phần trăm hộ gia đình ở làng cho thuê nhà trọ. Như vừa đề cập, hầu hết những ngôi nhà trọ ở Phú Điền thường được thiết kế thành dãy nhà cấp bốn, với càng nhiều phòng nhỏ càng tốt với một số lượng đồ dùng rất hạn chế. Chỉ có một số lượng nhỏ hộ gia đình đầu tư xây dãy nhà hai tầng gồm nhiều phòng có chất lượng cao hơn. Sự giản đơn này một phần xuất phát từ những nhu cầu tối thiểu của người thuê nhà vì rất nhiều người trong số họ là sinh viên và lao động di cư từ các khu vực bên ngoài Hà Nội. Cũng một phần vì chính những người dân Phú Điền không cảm thấy đây là một chiến lược sinh kế lâu dài và bền vững, vì thế còn đang do dự trong việc đầu tư thêm vốn tài chính và vốn tự nhiên vào hoạt động kinh doanh này để có sinh kế dài hạn.

Tôi nên nhấn mạnh rằng việc xây dựng những ngôi nhà đơn giản để cho thuê đã xuất hiện từ đầu những năm 1990 ở các cộng đồng gần khu đô thị của Hà Nội. Tuy nhiên, càng gần trung tâm đô thị thì giá thuê nhà càng cao hơn. Do vậy, nhiều sinh viên và những người lao động nhập cư nghèo tìm đến những cộng đồng ven đô như Phú Điền để cư trú tạm thời. Theo số liệu của một cán bộ phụ trách an ninh của làng, từ cuối những năm 1990, số lượng người đến Phú Điền để cư trú tạm thời gia tăng nhanh chóng. Nhìn chung, một nhóm khoảng hai đến bốn người thuê một phòng. Để thuê một căn phòng, ngoài việc thỏa thuận về tài chính và các quy định khác với chủ nhà, người thuê nhà còn phải đăng ký ‘cư trú tạm thời’<sup>1</sup> với chính quyền địa phương và đóng một khoản lệ phí nhỏ. Vào cuối năm 2007, giá thuê nhà trung bình dao động trong khoảng 300.000 đến 400.000 đồng/một phòng/một

---

<sup>1</sup> Đây là loại ‘cư trú tạm thời’ áp dụng với những người không có hộ khẩu thường trú tại nơi sinh sống hiện tại.

tháng không tính tiền điện và nước. Đối với một số phòng trọ có chất lượng cao hơn, giá thuê từ 500.000 đến 600.000 đồng/phòng/tháng. Từ đầu năm 2008, lạm phát ở Việt Nam gia tăng lên hai con số làm cho giá thuê nhà ở làng cũng tăng theo.

Thu nhập từ việc cho thuê nhà trọ được coi là một nguồn thu nhập quan trọng và ‘ổn định’ nhất của nhiều hộ gia đình nông dân không còn đất nông nghiệp ở Phú Điền. Nhìn tổng thể, đa số các hộ gia đình có khoảng 5 phòng trọ cho thuê và thu được khoảng 1,5 triệu đồng/tháng từ nguồn này. Một vài chục hộ gia đình có diện tích đất ở rộng hơn có khoảng 20 đến 50 phòng trọ cho thuê và thu nhập của họ từ việc cho thuê nhà trọ này lên tới 30 triệu đồng/tháng/hộ. Tuy nhiên, cùng lúc, ước tính có khoảng 20 phần trăm hộ gia đình nông dân trong làng không có phòng trọ cho thuê. Thực tế này cho thấy vốn tự nhiên của các hộ gia đình dưới dạng quyền sử dụng đất ở không chỉ là một nguồn sinh kế quan trọng mà còn là một trong những nhân tố làm gia tăng phân hóa xã hội trong cộng đồng làng.

Thêm vào đó, việc thu hồi quyền sử dụng đất nông nghiệp còn dẫn đến việc thúc ép nhiều người lao động phải tìm kiếm các nguồn sinh kế thay thế và trong thực tế nhiều người lao động, nhất là lao động nữ trung niên, đã gia nhập đội ngũ buôn bán nhỏ nhất là buôn bán các mặt hàng gia dụng, lương thực thực phẩm và các dịch vụ khác cho những người sống và trọ trong và quang làng. Các hoạt động buôn bán và dịch vụ này chủ yếu diễn ra ở hai địa điểm. Một là chợ mới của làng, gồm 500 gian hàng, được xây dựng năm 2003, về lý thuyết là nhằm tạo địa bàn buôn bán (tức tạo việc làm) cho những người nông dân bị thu hồi đất nông nghiệp. Địa điểm thứ hai, quan trọng hơn, lại chính là dọc các con đường làng và khu vực sân vận động quốc gia. Loại hình buôn bán và dịch vụ này bao gồm các cửa hàng, quán, v.v., lấn chiếm không gian công cộng song lại mang lại cho những người tham gia bán hàng một nguồn thu nhập bổ sung đáng kể.

Ngoài ra, có một số ít hộ gia đình đã thành công trong việc tìm một vài công việc phi nông nghiệp bền vững hơn cho một số lao động của hộ gia đình. Trong những trường hợp tôi biết, lái xe taxi dường như là một công việc dễ tiếp cận nhất và được thích thú nhất. Thực tế này xuất phát từ những hạn chế về vốn xã hội và vốn con người của chính bản thân nhiều người lao động ở Phú Điền, nên đã hạn chế họ thâm nhập vào các công việc được trả lương cao song lại đòi hỏi nhiều kỹ năng nghề nghiệp. Các yếu tố đó giải thích vì sao nhiều lao động, vốn là nông dân, hay vẫn đang là nông dân, ở Phú Điền chủ yếu tham gia vào những công việc đơn giản, tự trả lương, không đòi hỏi nhiều về trình độ đào tạo cao hay nhiều kỹ năng nghề nghiệp và quan hệ con người, nhưng lại đem lại cho họ một việc làm và một nguồn thu nhập dù ở mức khiêm tốn. Tóm lại, sau khi bị thu hồi quyền sử dụng đất nông nghiệp, nhiều người lao động ở Phú Điền đã tham gia vào nhiều việc làm và dịch vụ giản đơn, phi nông nghiệp để đạt được các mục tiêu sinh kế của mình và các hoạt động này phụ thuộc nhiều vào lao động nhập cư và sinh viên. Một người dân Phú Điền thậm chí nói với tôi rằng “Chúng tôi sẽ chết nếu không có sinh viên.”

*Gia tăng bất ổn, rủi ro và bất bình đẳng*

Thu hồi quyền sử dụng đất nông nghiệp ở Phú Điền tạo tiền đề để người dân ở làng trong thời điểm hiện tại nhìn chung có một mức thu nhập cao hơn trước. Nhiều người trong số họ thường nói “ngày xưa” thu nhập của các hộ gia đình chủ yếu từ sản xuất nông nghiệp và được tính bằng thóc, không phải bằng tiền mặt. Trong thực tế, sản xuất nông nghiệp không mang lại cho người dân Phú Điền một nguồn thu nhập tốt để có thể làm cho họ giàu có về kinh tế, vì sau khi trừ đi các chi phí về giống, phân bón, v.v., họ chỉ còn được hưởng dưới hai tạ lúa/một sào/một vụ. Nếu vào năm 2002, giá lúa là 3.000 đồng/cân thì một hộ gia đình bình thường có lẽ chỉ thu được khoảng 3.000.000 đồng/sào/vụ và 6.000.000 đồng/sào/năm. Tuy nhiên, vào năm 2006-2007, thu nhập bình quân của nhiều hộ gia đình bình thường từ việc cho thuê nhà trọ đạt khoảng 1.500.000 đồng/tháng. Đây còn là chưa tính đến các nguồn thu nhập khác và số tiền đền bù quyền sử dụng đất nông nghiệp và tiền bán quyền sử dụng đất ở mà nhiều hộ gia đình đã nhận được. Thực tế này cho thấy một sự gia tăng đáng kể về mức sống của người dân Phú Điền ở thời điểm hiện tại so với cuộc sống của họ trong những năm còn sản xuất nông nghiệp trước kia.

Tuy nhiên, nhiều người dân lại cảm thấy sinh kế của họ mỏng manh, không bền vững so với những tháng ngày làm nông nghiệp: khi họ có thể tự chuẩn bị cho mình lương thực hàng ngày như gạo, rau, v.v. Sau khi bị thu hồi quyền sử dụng đất nông nghiệp, họ phải mua rất nhiều thứ cho cuộc sống hàng ngày. Thực tế này tạo đà để họ thâm nhập sâu hơn vào thị trường song cũng làm cho cuộc sống của họ phụ thuộc nhiều hơn vào thị trường. Hơn nữa, giống như ở Trung Quốc, nơi quá trình đô thị hóa nhanh từ những cuộc cải cách trong những năm 1980 đã dẫn đến một hình thức cư trú kiểu *desakota*, một thuật ngữ tiếng Indonesia ngụ ý về một khu vực xem kẽ lối sống nông thôn và đô thị (Gregory Eliyu Guldin 1996), vì thế chi phí cho cuộc sống gia tăng nhiều lần so với khi còn là một khu vực ‘nhà quê’ hơn. Chẳng hạn, một vài người dân mà tôi đã nói chuyện thường so sánh tiền đóng học phí cho con cháu họ lặp lại câu nói “trước đây tiền học chỉ vài chục nghìn, bây giờ chúng tôi phải đóng hàng trăm ngàn”.

Nhiều người dân còn lo lắng về sự gia tăng của các tệ nạn xã hội trong cộng đồng làng kể từ cuối những năm 1990. Từ một cộng đồng không có nghiện hút, Phú Điền dần dần chứng kiến nhiều loại tệ nạn xã hội thâm nhập vào làng. Nổi bật và phổ biến nhất là những tệ nạn mà người dân gói gọn lại trong cụm từ ‘cờ bạc’. Quả thực đây không phải là cái gì mới ở Phú Điền, song nó gia tăng mạnh mẽ kể từ khi người dân có nhiều tiền mặt và thời gian nhàn rỗi. Trong khi tôi điền dã ở làng, thật dễ dàng nhận ra những nhóm gồm vài người cả nam và nữ ở những độ tuổi khác nhau chơi tá lả, mạt chược, lô, đề, v.v.,<sup>1</sup> ở nơi công cộng hay trong các gia đình. Như nhiều người giải thích, nguyên nhân chính của hiện tượng này không phải chỉ là do người dân có nhiều tiền mặt hơn mà quan trọng hơn là họ quá nhàn rỗi, nghĩa là không có việc gì để làm, nên sinh ra cờ bạc. Đây còn là chưa kể đến việc gia tăng nhanh chóng giá trị trao đổi của quyền sử dụng đất ở trong những năm vừa qua cũng đã làm nảy sinh tranh chấp giữa các thành viên trong gia đình. Trước khi thu hồi đất, khi giá trị trao đổi của đất ở còn thấp, phân chia đất ở giữa các thành viên trong gia đình dường như là một

---

<sup>1</sup> Đây cũng là những hình thức cờ bạc phổ biến ở Việt Nam.

công việc dễ dàng hơn ngày nay. Ở Phú Điền, một số vụ tranh chấp kiểu này liên quan đến các thành viên trong gia đình trong khoảng 10 năm qua đã phải đưa ra giải quyết ở toà án.

Ở một chừng mực nhất định, hoạt động kinh doanh mới mà họ đang làm cũng chứa đựng những rủi ro mà nhiều người nông dân không trải qua khi còn làm nông nghiệp. Trong thực tế, người dân còn thiếu tri thức và chưa có những trải nghiệm cần thiết để làm những công việc mới bao gồm cả hoạt động kinh doanh nhà trọ.

Một vấn đề khác là sự ổn định của những nguồn sinh kế mới. Cho thuê nhà trọ, buôn bán nhỏ, hay làm các dịch vụ khác, v.v., là những sinh kế mới của người dân Phú Điền sau khi bị thu hồi quyền sử dụng đất nông nghiệp. Tuy nhiên, về dài hạn, liệu những nguồn sinh kế thay thế này có bền vững không, họ có thể gắn bó với chúng bao lâu, vẫn còn là những câu hỏi vẫn vơ trong tâm trí nhiều người. Người dân đã nghe về quy hoạch và những kế hoạch của chính quyền nhà nước tìm cách chuyển một số trường đại học ở các khu vực nội đô ra vùng ven đô hay nông thôn cách xa làng họ. Vậy nếu khi sinh viên không còn thuê nhà trọ ở làng nữa thì cuộc sống của họ sẽ đi theo hướng nào? Có thể họ sẽ phải tìm nguồn sinh kế khác và nếu vậy thì nguồn sinh kế nào họ có thể tiếp cận cũng vẫn chưa có câu trả lời. Một người dân cao tuổi trong làng tâm sự: “Đô thị hóa có nhiều mặt tốt, nhưng nghĩ về tương lai thì thật mỏng manh. Không biết chính sách của nhà nước rồi sẽ thế nào.”

Chuyển đổi sinh kế của người nông dân cũng dẫn đến bất bình đẳng xã hội trong các hộ gia đình ở địa phương. Ở Phú Điền, bất bình đẳng xã hội gia tăng chủ yếu là do sự khác biệt trong sở hữu các tài sản vốn của các hộ gia đình. Từ một cộng đồng nông nghiệp, với khoảng cách giàu-nghèo hẹp, thì từ khi thu hồi quyền sử dụng đất nông nghiệp đã xuất hiện một số nhân tố thúc đẩy bất bình đẳng xã hội. Thứ nhất là mức đền bù quyền sử dụng đất nông nghiệp. Theo chủ trương của đảng và nhà nước về giao quyền sử dụng đất nông nghiệp, đất nông nghiệp được chia khá đều cho các hộ gia đình từ cuối những năm 1980. Tuy nhiên, sau 20 năm, giống như nhiều làng khác ở đồng bằng sông Hồng, quyền sử dụng đất nông nghiệp của các hộ gia đình đã bị phân hóa, vì những người sinh sau thời điểm giao đất từ cuối những năm 1980 ở Phú Điền không được nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp. Nghiên cứu của tôi ở các làng khác ở đồng bằng sông Hồng phát hiện tình hình tương tự. Chẳng hạn, ở làng Lộc<sup>1</sup> (tỉnh Bắc Ninh), sau 10 năm chia đất nông nghiệp, trong tổng số 689 hộ gia đình, 2.768 khẩu, có 472 trẻ em, chiếm 17,05 phần trăm dân số của làng, không có quyền sử dụng đất nông nghiệp.<sup>2</sup> Vì thế, nguồn đền bù kinh tế cho quyền sử dụng đất nông nghiệp ở một mức độ đã không được phân đều giữa các hộ gia đình nông dân trong làng.

Nhân tố thứ hai là quyền sử dụng đất ở. Do giá trị ngày càng tăng của quyền sử dụng đất ở dẫn đến thực tế là đất ở trở thành một loại tài sản rất có giá trị của hộ gia đình. Vì thế, có một hay vài mảnh đất ở, mảnh to hay mảnh bé, hay không có tí đất nào, có ảnh hưởng đến hộ gia đình không chỉ dưới góc độ sở hữu tài sản cá nhân mà còn dưới góc độ phương

---

<sup>1</sup> Tên của làng đã được thay đổi.

<sup>2</sup> Tư liệu điền dã của tôi năm 2002.

tiện sinh tồn. Vì quyền sử dụng đất ở không chỉ là một tài sản để bán mà còn là phương tiện để hộ gia đình đạt được mục tiêu sinh kế của mình. Một mảnh đất độ vài chục mét vuông có thể đủ để xây nhà cho thuê để kiếm một khoản thu nhập nhỏ mà trong điều kiện hiện tại nhiều người nông dân không có đất nông nghiệp khó có thể đạt được bằng làm những công việc khác. Vấn đề lại ở chỗ trong khi nhiều hộ gia đình ở Phú Điền chỉ có khoảng năm hoặc sáu phòng cho thuê, thì có vài chục hộ lại có tới 20, thậm chí 50 phòng và có khoảng 20 phần trăm hộ gia đình nông nghiệp trong làng không có phòng cho thuê.

Cuối cùng, các cơ hội kinh doanh cũng góp phần làm gia tăng khoảng cách giàu-nghèo giữa các hộ trong cộng đồng. Trong đó, một trong những hoạt động quan trọng là kinh doanh bất động sản, thường đem lại cho một số người dân ở Phú Điền một nguồn vốn tài chính. Trước khi bị thu hồi đất nông nghiệp, có rất ít các hoạt động mua bán đất nông nghiệp ở Phú Điền. Mười năm trước, giá đất nông nghiệp chỉ có 3.000.000 đồng/sào. Tuy nhiên, từ năm 2000, số lượng giao dịch gia tăng và giá đất nông nghiệp cũng tăng nhanh. Trong vài năm qua, hơn 20 hộ gia đình ở Phú Điền mua đất nông nghiệp đợi nhà nước thu hồi để kiếm lời, vì trong hầu hết các trường hợp, giá mua chỉ bằng 2/3 giá đền bù của nhà nước khi thu hồi. Một vài người cho tôi biết đã mua đất nông nghiệp với giá 40 triệu đồng/sào và sau đó nhận được 60 triệu đồng/sào tiền đền bù của nhà nước khi diện tích đó bị thu hồi. Một vài người dân ở Phú Điền cũng bắt đầu làm ‘cò’ cho các vụ mua và bán đất để hưởng ‘hoa hồng’, một khoản tiền trong nhiều trường hợp được nhận từ cả bên bán và bên mua. Trong những năm sốt đất, có ‘cò đất’ ở Phú Điền đã kiếm được vài chục triệu đồng/năm từ công việc này.

## **5. Công nghiệp hóa, đô thị hóa và vấn đề việc làm cho người nông dân bị thu hồi đất**

Phân tích của tôi ở trên đặt ra một vấn đề quan trọng, dù không mới, là những người nông dân sẽ làm gì sau khi bị thu hồi phương tiện sản xuất truyền thống của mình: Quyền sử dụng đất nông nghiệp. Ở Phú Điền, nhiều lao động nông nghiệp đã phải đối mặt với vấn đề này sau khi đất nông nghiệp của họ bị thu hồi. Họ thường nói họ “mất đất”, nghĩa là mất quyền sử dụng đất nông nghiệp. Dĩ nhiên, người dân Phú Điền đã được nhận tiền đền bù và những hỗ trợ như tôi đã phân tích. Tuy nhiên, việc thu hồi quyền sử dụng đất nông nghiệp với quy mô lớn như thế đã làm chuyển đổi mạnh mẽ cấu trúc lao động của các hộ gia đình. Người nông dân Phú Điền bị mất đi cái mác ‘nông dân’ vì họ không còn đất nông nghiệp và không thể làm nông nghiệp và phải chuyển sang các việc làm phi nông nghiệp vốn không phải là lĩnh vực chuyên môn của họ. Trong thực tế, nhiều lao động nông nghiệp đặc biệt là những lao động trẻ không thể tìm được việc làm ổn định và có thu nhập như họ mong đợi.

Đây không phải là một tình huống đặc thù của người nông dân Phú Điền. Ở Trung Quốc, Kathy Le Mons Walker cũng cho thấy một bức tranh tương tự. Trích dẫn nhiều nguồn tài liệu khác nhau, Walker cho biết ở Trung Quốc trong khoảng thời gian từ 1986

đến 1995 có 27,5 triệu *mu*<sup>1</sup> vuông đất bị thu hồi. Tổng diện tích đất canh tác giảm 120 triệu *mu* trong tám năm tiếp theo, 1996-2004. Vào năm 2005, hơn 40 triệu nông dân Trung Quốc đã bị mất đất nông nghiệp và số nông dân sẽ bị mất đất nông nghiệp tiếp tục gia tăng với tốc độ hai triệu người trong một năm. Như tác giả đề cập, một số nguồn khác còn thậm chí ước tính có tới hơn 70 triệu nông dân ở nông thôn Trung Quốc đã bị thu hồi đất nông nghiệp trong vòng 20 năm qua. Vì việc thu hồi đất nông nghiệp phá vỡ sinh kế và các nền tảng sinh tồn truyền thống, nên đã dẫn đến những chống đối của nông dân dù cuối cùng đều không thành công. Trong số các nguyên nhân lý giải các phản ứng đó của người nông dân thì không thể không kể đến những nỗi lo của họ về việc họ sẽ sống như thế nào khi không còn đất sản xuất hay là bị trở thành một tầng lớp dân cư mới với “ba không”: Không đất, không việc làm và không an ninh xã hội (Kathy Le Mons Walker 2008).

Vấn đề việc làm cho người nông dân bị thu hồi đất nông nghiệp không chỉ được thảo luận sôi nổi ở các cộng đồng địa phương phải đối mặt với thu hồi đất nông nghiệp quy mô lớn như Phú Điền mà còn cả trên các diễn đàn công cộng với sự tham gia của nhiều thực thể khác nhau như truyền thông đại chúng, tổ chức đoàn thể, nhà hoạch định chính sách, chuyên gia phát triển và các nhà khoa học. Một câu hỏi đặt ra là vấn đề người nông dân không có đất nên được nhìn nhận và giải quyết như thế nào trong bối cảnh một nền kinh tế nhiều thành phần theo định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam? Có nhiều nhận thức và quan điểm khác nhau về vấn đề này mà tôi không thảo luận ở đây.

Tuy nhiên, một trong những niềm hy vọng lớn nhất đối với nhiều người nông dân bị thu hồi đất nông nghiệp là chính sách đào tạo nghề của nhà nước. Nói cách khác, khái niệm đào tạo nghề đã được sử dụng như một công cụ hiệu quả để ‘cứu’ những người nông dân bị thu hồi đất và trách nhiệm này phải thuộc về các cơ quan nhà nước và đơn vị sử dụng đất thu hồi chứ không phải đặt lên vai người nông dân bị mất đất. Một số cán bộ nhà nước và các phương tiện truyền thông đại chúng đôi khi vẽ ra một tầm nhìn tuyệt vời về đào tạo nghề và tạo việc làm để giúp những người ‘nông dân’ làm việc trên đồng ruộng chuyển đổi thành ‘công nhân’ làm việc trong các nhà máy, khu công nghiệp hay khu vực dịch vụ. Điều này có nghĩa là đào tạo nghề đóng một vai trò quan trọng trong việc giúp những người nông dân bị thu hồi đất nông nghiệp tìm kiếm các việc làm thay thế bên ngoài khu vực nông nghiệp truyền thống. Ở cấp độ quốc gia, Việt Nam đã thành lập 2.182 trung tâm đào tạo nghề, song vẫn không đủ để cung cấp lao động có tay nghề đáp ứng nhu cầu của khu vực công nghiệp.<sup>2</sup> Trong đó, từ 2000 đến 2007, có 47 trung tâm đào tạo nghề đã được thành lập trong khuôn khổ của Hội Nông dân Việt Nam nhằm hỗ trợ đào tạo nghề cho nông dân (Kông Lý 2007).<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> *Mu* là đơn vị đo diện tích đất đai truyền thống ở Trung Quốc, có ý nghĩa khác nhau theo những khu vực khác nhau, giống như ‘mẫu’ ở Việt Nam. Theo quy định chung, 1 *mu* = 769,59 mét vuông.

<sup>2</sup> <http://www.thanhniennews.com/features/?catid=10&newsid=39163>. Xem ngày 20 tháng Tám năm 2008.

<sup>3</sup> Xem thêm <http://www.molisa.gov.vn/details.asp?mbien1=01&mbien2=202&mbien4=12390&mbien3={EC15A54F-3D11-4FC0-9D15-457C790701DD}>. Xem ngày 28 tháng Tám năm 2008.

Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy việc đào tạo nghề và tái đào tạo nghề như vậy còn chưa mang lại những giải pháp hiệu quả cho các mục tiêu đặt ra. Ở xã mà làng Phú Điền là một phần, Trung tâm Đào tạo và Phát triển Thông tin được thành lập năm 2003 để đào tạo nghề cho những người nông dân bị thu hồi đất nông nghiệp ở địa phương nhằm giúp họ tìm kiếm những việc làm phi nông nghiệp. Mỗi khóa đào tạo thường kéo dài năm hay sáu tháng, tập trung chủ yếu vào các nghề may, nấu ăn, trang điểm, làm đầu, v.v. Trong thời gian đầu, một số người dân hăng hái đóng tiền đi học nghề. Nhưng sau một thời gian, họ nhận ra rằng họ khó có thể tìm được việc làm có trả lương với những gì họ đã học. Một vài người có tìm được việc, nhưng tiền lương quá thấp, không đủ để sống và không nhiều như họ mong đợi. Vì thế, sau vài khóa học, người dân bắt đầu chối từ cái gọi là đào tạo nghề ở địa phương. Một vài người thậm chí còn quay ra buộc tội cán bộ địa phương lừa dối họ về vấn đề đào tạo nghề và tạo việc làm. Trong khi đó, một số cán bộ ở địa phương thường cho rằng trình độ giáo dục thấp chính là nguyên nhân quan trọng ngăn cản người lao động tiếp cận những việc làm được trả lương ở các khu vực công nghiệp và dịch vụ.

Phân tích bối cảnh rộng hơn, từ giữa những năm 1990 mỗi năm Việt Nam có thêm 830.000 người tham gia vào lực lượng lao động,<sup>1</sup> trong đó tỷ lệ lao động được đào tạo đã tăng gấp hai lần, từ 12,5 phần trăm năm 1996 lên 25,2 phần trăm năm 2005 (Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội 2006: 36).<sup>2</sup> Nhưng tỷ lệ này vẫn còn thấp và phân bố không đều giữa các khu vực nông thôn và đô thị. Cụ thể hơn, tỷ lệ lao động đã qua đào tạo từ năm 1996 đến năm 2005 ở khu vực đô thị chiếm 51,4 phần trăm tổng số lao động, trong khi đó tỷ lệ này ở khu vực nông thôn chỉ chiếm 16,8 phần trăm (Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội 2006: 38). Trong khu vực nông nghiệp nông thôn nói riêng, năm 2007, một nguồn khác cho biết Việt Nam có hơn 12 triệu hộ gia đình, với gần 33 triệu lao động, chiếm 72 phần trăm tổng số lực lượng lao động của cả nước, nhưng chỉ có ba phần trăm trong số họ đã qua đào tạo.<sup>3</sup> Thực tế này cho thấy nhiều lao động nông nghiệp còn thiếu vốn xã hội dưới các hình thức trình độ giáo dục và kỹ năng nghề nghiệp bên ngoài những tri thức sản xuất nông nghiệp truyền thống của họ.

Nhiều nguồn tài liệu tôi thu được cho thấy vấn đề không có việc làm, chính xác hơn là thiếu việc làm, hay trở thành những lao động phổ thông đơn giản là một hình ảnh phổ biến của những người nông dân sau khi bị thu hồi quyền sử dụng đất nông nghiệp. Khó ai có thể phủ nhận rằng việc thu hồi quyền sử dụng đất nông nghiệp để phục vụ các mục đích công nghiệp hóa và đô thị hóa đã tạo tiền đề quan trọng để phát triển công nghiệp, dịch vụ và nền kinh tế quốc dân nói chung. Tuy nhiên, số lượng những người nông dân không có việc làm và thiếu việc làm ở nhiều địa phương không thể không làm chúng ta bận tâm. Năm 1998, nghiên cứu của ADUKI Pty Ltd (1998) về thực trạng, ước muốn và các chiến lược

---

<sup>1</sup> Theo Vietnam Development Report 2008, mỗi năm Việt Nam có 1,4 triệu người đến tuổi lao động tham gia vào lực lượng lao động quốc gia.

<sup>2</sup> Khái niệm ‘đào tạo’ trong trường hợp này được hiểu là những người lao động đã tham gia các khóa đào tạo tại các trung tâm đào tạo nghề hay các trường đào tạo từ trung cấp trở lên.

<sup>3</sup> Theo bản tin của VUFO-NGO Resource Centre, thứ Hai ngày 25 tháng Sáu năm 2007.

sinh kế của các nhóm bị tổn thương ở nông thôn Việt Nam đã không nhận dạng được tiềm năng để bị tổn thương của nhóm nông dân này.

Tóm lại, tiếp cận thực trạng những người nông dân bị thu hồi quyền sử dụng đất nông nghiệp từ góc độ sinh kế, thật không khó để nhận ra một đòi hỏi phải có chính sách có hiệu quả hơn để trợ giúp nông dân bị ảnh hưởng. Nhiều nguồn tài liệu cho thấy nhiều lao động nông nghiệp không có việc làm, đặc biệt là thiếu việc làm, trong đó những người bị thu hồi quyền sử dụng đất nông nghiệp là đối tượng cần việc làm nhất. Trong một nghiên cứu về đô thị hóa và chính trị về đất đai ở khu vực Manila trong những năm 1990, trên cơ sở tài liệu điền dã, Philip F. Kelly lập luận rằng cả việc hoạch định chính sách và thực hiện chính sách ở cấp độ địa phương ở khu vực này đều hậu thuẫn cho việc thu hồi đất phục vụ đô thị hóa. Những người nông dân tá điền phải chấp nhận quá trình chuyển đổi này vì họ không có quyền sở hữu đất đai. Thêm vào đó, họ cũng do dự không dám chống lại việc những người địa chủ quyết định bán đất họ đang thuê. Cuối cùng, chính họ là thực thể phải chịu thiệt thòi trong quá trình chuyển đổi đất để phục vụ đô thị hóa vì họ không có quyền sở hữu đất đai để nhận được tiền đền bù song cuộc sống của họ lại phụ thuộc nhiều vào sản xuất nông nghiệp và họ không có đủ vốn xã hội để tìm kiếm các cơ hội việc làm thay thế trong một nền kinh tế công nghiệp ở đô thị (Philip F. Kelly 2003). Ví dụ này có cho thấy nét tương đồng nào với trường hợp Phú Điền không?

## 6. Kết luận

Quá trình công nghiệp hóa và đô thị hóa với tốc độ nhanh ở Việt Nam từ đầu những năm 1990 đã dẫn đến việc thu hồi một diện tích lớn đất đai, nhất là đất nông nghiệp. Một mặt, việc thu hồi quyền sử dụng đất như thế đã tạo tiền đề quan trọng để Việt Nam chuyển đổi nền kinh tế nông nghiệp sang một nền kinh tế công nghiệp và dịch vụ như đảng và nhà nước mong đợi sẽ thành hiện thực vào năm 2020. Tuy nhiên, mặt khác, việc mất đất nông nghiệp đã ảnh hưởng lớn đến đời sống xã hội của những người nông dân ở khu vực nông thôn và ven đô, những con người mà văn hóa của họ được gọi là nền văn minh lúa nước và sinh kế của họ đã từ nhiều năm đã dựa vào đất nông nghiệp và sản xuất nông nghiệp.

Trong quá trình chuyển đổi này, với nhiều người nông dân ở làng Phú Điền, thu hồi quyền sử dụng đất nông nghiệp phục vụ công nghiệp hóa và đô thị hóa đã đem lại cho họ một khoản tiền lớn, mà nhiều người có mơ cũng không thấy trong những năm còn sản xuất nông nghiệp, bên cạnh thực tế là giá trị trao đổi của quyền sử dụng đất ở trong khu vực gia tăng nhanh chóng, làm cho những người nông dân Phú Điền ở thời điểm hiện tại là những thực thể giàu vốn tài chính và vốn tự nhiên. Quan trọng hơn, quá trình chuyển đổi này đã chuyển đổi sinh kế truyền thống của người dân địa phương từ một nguồn sinh kế dựa nhiều vào sản xuất nông nghiệp sang những nguồn sinh kế đa dạng khác trong đó cho thuê nhà trọ và buôn bán nhỏ đóng một vai trò quan trọng.

Tuy nhiên, nhiều lao động vốn là những người nông dân làm nông nghiệp còn thiếu vốn xã hội và vốn con người nên không thể tìm được việc làm, hay không có đủ việc làm, để đảm bảo các chiến lược sinh kế bền vững của mình trong một bối cảnh gia tăng áp lực

của nền kinh tế thị trường và những tác động còn hạn chế của chính sách đào tạo nghề và tạo việc làm của nhà nước. Chính vì thế, nhiều người trong số họ cảm thấy cuộc sống của mình tiềm ẩn những rủi ro và thiếu ổn định. Thông tin từ nghiên cứu trường hợp này, cộng với nhiều nguồn thông tin khác, chứng minh rằng vấn đề này cần được nghiên cứu và thảo luận để có những giải pháp chính sách phù hợp.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. ADUKI Pty Ltd. “Vulnerable groups in rural Vietnam: Situation and policy response - A report based upon sample survey”. Canberra, 1998.
2. A. Haroon Akram-Lodhi. “Are ‘landlords taking back the land’? An essay on the agrarian transition in Vietnam”. *The European Journal of Development Research*, Vol. 16, No. 4, Winter 2005, pp. 757-789.
3. Amartya Sen. *Poverty and Famines: An Essay on Entitlements and Deprivation*. Oxford: Oxford University Press, 1981.
4. Anthony Bebbington. “Capitals and Capabilities: A Framework for Analyzing Peasant Viability, Rural Livelihoods, and Poverty.” *World Development*, 27, 1999, pp. 2012-2044.
5. Asian Development Bank 2001. *Human Capital of the Poor in Vietnam*. Manila: ADB.
6. Báo Nhân dân. “Tìm lối ra cho nông dân không còn đất” at ([www.nhandan.org.vn](http://www.nhandan.org.vn)) dated 16/8/2005.
7. Barbara Thomas-Slayter, Rachel Polestico, Andrea Esser et al. *A Manual for Socio-Economic and Gender Analysis: Responding to the Development Challenge*. Clark University: ECOGEN, 1995.
8. Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội. *Số liệu thống kê việc làm và thất nghiệp ở Việt Nam giai đoạn 1996-2005*. Hà Nội: Nxb. Lao động – Xã hội, 2006.
9. Cao Desheng. “Inspectors to stem loss of farmland”, download on 15 August 2006 at ([http://www.chinadaily.com.cn/china/2006-07/25/content\\_648335.htm](http://www.chinadaily.com.cn/china/2006-07/25/content_648335.htm)), 2006.
10. Chinadaily. “Farmland loss raises food security fears”, download on 15 August at ([http://www.chinadaily.com.cn/china/2006-04/07/content\\_562600.htm](http://www.chinadaily.com.cn/china/2006-04/07/content_562600.htm)), 2006a.
11. Chinadaily. “Urbanisation leaves farmers landless”, download on 15 August at ([http://www.chinadaily.com.cn/china/2006-04/07/content\\_5626000.htm](http://www.chinadaily.com.cn/china/2006-04/07/content_5626000.htm)), 2006b.
12. Chris Huggins, Prisca Kamungi, Joan Kariuki, Herman Musahara, Jonstone Summit Oketch, Koen Vlassenroot and Judi W. Wakhungu. *Land, conflict and livelihoods in the*

*great lakes region: Testing policies to the limit*. Nairobi: African Centre for Technology Studies (Ecopolicy 14), 2004.

13. DFID's Sustainable Livelihoods Guidance Sheets, download on 4 September 2006 at (<http://www.nssd.net/references/SustLiveli/DFIDApproach.htm#Guidance>).

14. DFID. *Land: Better access and secure rights for poor people*, download on 4 September 2008 at (<http://www.dfid.gov.uk/pubs/files/LandPaper2007.pdf>), 2007.

15. Diana Carney. *Sustainable rural livelihoods*. Nottingham: Russell Press Ltd, 1998.

16. Diana Carney (ed.). *Sustainable Rural Livelihoods: What Contribution Can We Make?* London: Overseas Development Institute and Department for International Development, 1998.

17. Frank Ellis. *Rural Livelihoods and Diversity in Developing Countries*. Oxford: Oxford University Press, 2000.

18. Gregory Eliyu Guldin. "Desakotas and beyond: Urbanization in Southern China". *Ethnology*, Vol. 35, No. 4, 1996, pp. 265-83.

19. Văn Hoài. "Tìm lối ra cho nông dân mất đất. Bài 11: Bộ trưởng Bộ NN&PTNT Cao Đức Phát "Cần làm rõ hiện trạng chuyển đổi đất nông nghiệp". *Nông thôn Ngày nay*, số 177, ngày 25/7/2007.

20. Nghị quyết số 07-NQ/HNTW của Hội nghị lần thứ Bảy Ban Chấp hành Trung ương Đảng Khóa VII về Phát triển công nghiệp, công nghệ đến năm 2000 theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước và xây dựng giai cấp công nhân trong giai đoạn mới. Ngày 30 tháng 7 năm 1994.

21. Nghị quyết số 15-NQ/TW của Hội nghị lần thứ Năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng Khóa IX về Đẩy nhanh công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp, nông thôn thời kỳ 2001-2010. Ngày 18 tháng 3 năm 2002.

22. Nghiem Lien Huong. "Sot dat (land fever) in Hanoi: Ruralization of the urban space". In: *Globalizing cities: Inequality and segregation in developing countries*, Ranvinder S. Sandhu & Jasmeet Sandhu (eds.). India: Rawar Publications, 2007, pp. 206-229.

23.

<http://www.molisa.gov.vn/details.asp?mbien1=01&mbien2=202&mbien4=12390&mbien3={EC15A54F-3D11-4FC0-9D15-457C790701DD>

24. <http://www.thanhniennews.com/features/?catid=10&newsid=39163>

25. John Kennedy School of Government. *Lựa chọn thành công: Bài học từ Đông Á và Đông Nam Á cho tương lai của Việt Nam*. Chương trình Nghiên cứu châu Á, Đại học Harvard, 2008.

26. Kathy Le Mons Walker. "From covert to overt: Everyday peasant politics in China and the implications for transnational agrarian movements". *Journal of Agrarian Change*, Vol. 8, No 2 and 3, 2008, pp. 462-488.
27. Koos Neefjes. *Environments and Livelihoods: Strategies for Sustainability*. Oxford: Oxfam, 2000.
28. Phan Huy Lê, Vũ Minh Giang, Vũ Văn Quân, Phan Phương Thảo. *Địa bạ Hà Đông*. Hà Nội: Trung tâm Hợp tác Nghiên cứu Việt Nam, 1995.
29. Kông Lý. "Đào tạo nghề cho lao động nông thôn". *Thời báo Kinh tế Việt Nam*, số 171, ngày 18/7/2007.
30. Hồng Minh. "Hà Nội giải quyết việc làm cho lao động khu vực chuyên đổi mục đích sử dụng đất". *Lao động & Xã hội*, số 270 (trang 22-23 và 39), 2005.
31. Khoa Minh - Lưu Giang. "Vẫn là câu hỏi việc làm?" *Lao Động*, số 218, ngày 20/09/2007.
32. Ministry of Agriculture and Rural Development (MARD) and United Nations Development Program (UNDP). *Farmer Needs Study*. Hanoi: Statistical Publishing House, 2003.
33. Nhóm các Tổ chức Liên hiệp quốc ở Việt Nam. "Những thách thức về việc làm cho thanh niên ở Việt Nam". Hà Nội: Tài liệu thảo luận số 3, 2003.
34. Paulo Filipe. *The right to land a livelihood: The dynamics of land tenure systems in Conda, Amboim and Sumbe municipalities*. Norwegian People's Aid, 2005.
35. Philip F. Kelly. "Urbanization and the politics of land in the Manila region". *Annals of the American Academy of Political and Social Science*, Vol. 590, Rethinking Sustainable Development, 2003, pp. 170-187.
36. Lê Du Phong. "Thực trạng thu nhập, đời sống, việc làm của người có đất bị thu hồi để xây dựng các khu công nghiệp, khu đô thị, xây dựng kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội, nhu cầu công cộng và lợi ích quốc gia". Trường Đại học Kinh tế Quốc dân: Đề tài độc lập cấp nhà nước, 2005.
37. Lê Du Phong (chủ biên). *Thu nhập, đời sống, việc làm của người có đất bị thu hồi để xây dựng các khu công nghiệp, khu đô thị, kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội các công trình công cộng phục vụ lợi ích quốc gia*. Hà Nội: Nxb. Chính trị Quốc gia, 2007.
38. Robert Chambers. "The origins and practice of participatory rural appraisal". *World Development* 22, 1994, pp. 953-969.

39. Nguyễn Văn Sửu. “Đổi mới chính sách đất đai và vấn đề tài sản cá nhân ở Việt Nam”. Báo cáo Hội thảo Quốc tế về Hiện đại và động thái của truyền thống Việt Nam: Những cách tiếp cận Nhân học, ngày 15-18, Bà Rịa, Vũng Tàu, 2007a.
40. Nguyễn Văn Sửu. “Contending views and conflicts over land in the Red River Delta.” *Journal of Southeast Asian Studies*, Vol. 37: 2, 2007b, pp. 309-334.
41. Nguyễn Văn Sửu. “The politics of land: Inequality in land access and local conflicts in the Red River Delta since de-collectivization”. In: *Social Inequality in Vietnam and the Challenges to Reform*, edited by Philip Taylor, ISEAS – Singapore, 2004, pp. 270-296.
42. Nguyễn Văn Sửu. “Land compensation and peasants’ reactions in a Red River Delta village”. Paper presented to the Regional Center for Sustainable Development’s International Conference on Politics of the Commons: Articulating Development and Strengthening Local Practices, Chiang Mai, Thailand, 2003.
43. Tạp chí Cộng sản 2007. “Tình hình thu hồi đất của nông dân để thực hiện công nghiệp hóa-hiện đại hóa và các giải pháp phát triển”. Số 12.
44. Tim Hanstad, Robin Nielsn and Jennifer Brown. *Land and livelihoods: Making land rights real for India’s rural poor*. LSP working paper 12. Rome: Food and Agriculture Organization Livelihood Support Program, 2004.
45. Ủy ban Nhân dân xã Mỹ Đình. *Lịch sử cách mạng xã Mỹ Đình - huyện Từ Liêm thành phố Hà Nội*. Hà Nội, 1999.
46. Vietnam Development Report. *Social Protection*. Joint Donor Report to the Vietnam Consultative Group Meeting, Hanoi, 6-7 December 2007.

# IMPACTS OF INDUSTRIALIZATION AND URBANIZATION ON FARMERS' LIVELIHOODS IN VIETNAM: THE CASE OF A PERI-URBAN HANOI VILLAGE

Nguyen Van Suu, PhD.

College of Social Sciences and Humanities  
Vietnam National University, Hanoi

## 1. Introduction

### *Objectives*

Since *đổi mới* in the 1980s, Vietnam has experienced a rapid process of industrialization and urbanization, which has led to conversions of a large area of agricultural land and other types of land have been appropriated for non-agricultural purposes. My previous studies have analyzed how, in what ways and to what extent conflicts have occurred over such appropriations of agricultural land use rights for industrialization, urbanization, and identified the burning issue of what to do when the farmers have little or no agricultural land (See, for example, Nguyen Van Suu 2007b; 2004; 2003). This study aims to further document agricultural land appropriation and examine various impacts on the affected farmers, especially their livelihoods in a peri-urban Hanoi village since the late 1990s.

### *Methodology*

The past two decades have seen a growing number of development practitioners and scholars experiment with an increasing repertoire of participatory research tools for more effective policy research and local-level planning for rural development. Among the most widely recognized are participatory rural appraisal and participatory learning and action techniques (Robert Chambers 1994; Barbara Thomas-Slayter, Rachel Polestico, Andrea Esser et al 1995). Often Participatory Poverty Assessments and other diagnostic studies of rural poverty in Vietnam take for granted existing land access and land rights, and only examine access to agricultural extension, credit, or social services such as health and education (MARD and UNDP 2003; Asian Development Bank 2001). This study instead applies a sustainable livelihoods framework to analyze land access, land appropriation and its impacts on Vietnamese farming households. Sustainable livelihoods approach is a holistic method of addressing development issues that centers the discussion on people's livelihoods. It has its roots in Amartya Sen's analysis of entitlements in relation to famine

and poverty (1981) and has recently been promoted by the UK's Department for International Development (Diana Carney (ed.) 1998) and widely adopted by development agencies and scholars (Anthony Bebbington 1999; Koos Neefjes 2000; Frank Ellis 2000).

The term 'livelihood' can be used in different ways. According to a popular definition: "A livelihood comprises the compatibilities, assets (including both material and social resources) and activities required for a means of living" (DFID's Sustainable Livelihoods Guidance Sheets: 4). A livelihood is sustainable when it can cope with and recover from stresses, shocks and maintains or enhance its capacities and assets both now and in the future, while not undermining the natural resource base (Tim Hanstad, Robin Nielsn and Jennifer Brown 2004: 1; Diana Carney 1998: 4).

Underlying the sustainable livelihoods approach is the theory that people draw on the 'pentagon' of five types of capital assets, or forms of capital, which can be drawn upon to reduce poverty and secure their livelihoods, including: physical, financial, social, human and natural, which may serve as both inputs and outcomes.<sup>1</sup> The sustainable livelihoods approach also recognizes that policies, institutions, and processes influence access to and use of assets, which ultimately affects livelihoods (Paulo Filipe 2005: 3). The sustainable livelihoods framework treats land as a natural asset central to rural livelihoods. Land rights play multi positions and create a basis for farmers to access other assets and livelihood options (Tim Hanstad, Robin Nielsn and Jennifer Brown 2004). For example, secure access to land can be a livelihoods objective. Land is also a natural asset through which other livelihood objectives, such as gender equality and sustainable use of resources, may be achieved (Paulo Filipe 2005: 2). In some countries, lack of access to land is a major livelihood constraint for many people and people with insecure tenure rights are often forcibly removed from their land without fair compensation or due process (DFID 2007: 16). For example, insufficient access to land is a significant factor constraining the improvement of thousands of rural people, particularly in certain parts of the Democratic Republic of Congo, which have high population densities (Chris Huggins, Prisca Kamungi, Joan Kariuki, Herman Musahara, Jonstone Summit Oketch, Koen Vlassenroot and Judi W. Wakhungu 2004: 6-7). In Vietnam, land use rights contain various values and meanings, including a source of income, means of production and a form of valuable property (For a more detailed discussion of farmers' material and non-material perceptions of land, see Nguyen Van Suu 2007a). For the farmers who live in rural and peri-urban communities

---

<sup>1</sup> DFID's Sustainable Livelihoods Guidance Sheets defines these five types of capital as follows: (1) Physical capital consists of the basic infrastructure and producer goods needed to support livelihoods; (2) Financial capital denotes the financial resources that people use to achieve their livelihood objectives; (3) Social capital means social resources upon which people draw in pursuit of their livelihood objectives, includes connections, networks, group membership, relationships of trust, reciprocity, and exchange that provide for important informal safety nets; (4) Human capital represent the skills, knowledge, ability to work and good health that together enable people to pursue different livelihood strategies and achieve livelihood objectives. At a household level, human capital is the factor of the amount and quality of labor available; this varies according to household size, education and skill levels, leadership potential, health status, awareness of formal and customary tenure structures (rights, law, norms, authority structures, procedures); and (5) Natural capital is all natural resource stocks from which resource flows and services useful for livelihoods are derived. There is a wide variation in the resources that make up natural capital, including land resources.

specifically, as this study shows, land is the most valuable asset and a crucial means to achieve sustainable livelihoods. Therefore, changes in the land tenure systems or land access will most likely have proportional effects on livelihood security. This shows a closed and direct relationship between land access and livelihoods, therefore, “better access to land can play a large part in addressing the four big challenges for growth: ensuring faster growth, tackling inequality, making growth sustainable and enhancing mobility” (DFID 2007: 5).

### *Central Arguments*

In this study, I argue that the state’s appropriation of agricultural land use rights have created major social, political, economic and cultural impacts on the farmers whose agricultural land have been appropriated for purposes of industrialization and urbanization. In coping with the new situation, while the party-state’s policy on training and job creation shows limited impacts, many farmers in my case study rely on their natural capital in the form of residential land use rights to not only escape poverty but also to shift to new strategies of livelihoods, although this transformation process consists of social differentiation and diversification of livelihood strategies among farmer households in the community. Although having temporarily attained higher living standards, many farmers feel their livelihoods are not sustainable because they lack work.

## **2. Appropriations of Land Rights for Industrialization and Urbanization in Vietnam**

Since the early 1980s, Vietnam started to reform agricultural sector and then other economic sectors. Similar to Laos and China, this was the time when Vietnam began to clarify the issues of ownership, control and use of land in the state land tenure policy and legislation. A profound point of this new land tenure regime is the state’s division of three key rights to land, which are held by different entities: ownership rights (*quyền sở hữu*) belong to the entire people, controlling rights (*quyền quản lý*) of the state and use rights (*quyền sử dụng*)<sup>1</sup> to be allocated to individuals, family households and organizations for a certain period of time, depending on the type of land. Accordingly, when the state seizes land use rights, it mainly pays economic compensation for the holders of land use rights in addition to other materials on the land. This is often a key issue creating critical disputes between state officials who in charge of land appropriation and villagers who hold use rights on the appropriated land.

The beginning of *đổi mới* in Vietnam signifies a process of industrialization. Since the early 1990s, *công nghiệp hóa* (industrialization) has officially become a national slogan for the party-state to enforce its policies in various sectors and areas.<sup>2</sup> Going alongside

---

<sup>1</sup> I will sometime use agricultural/residential land instead of the full phrase of agricultural/residential land use rights.

<sup>2</sup> In Vietnam, the term “*công nghiệp hóa*” is often used in combination with “*hiện đại hóa*” creating a common phrase of “*công nghiệp hóa, hiện đại hóa*”. However, I think this use entails a repetition, because “*công nghiệp hóa*” has partly

industrialization is urbanization. Cities in Vietnam appeared since the medieval times, however, urbanization only rapidly grows since the early 1990s. Among the urban centers, Hanoi is the oldest capital city of Vietnam for a long time. In the 19 century, it was an administrative and market town of 36 streets, the name of each indicates the traded products. By early 2000s, Hanoi had four urban districts and five rural districts. From August 2008, administrative boundary of Hanoi Capital has been expanded to include the whole Hà Tây province, in addition to Mê Linh district of Vĩnh Phúc province and four communes of Hòa Bình province.<sup>1</sup>

Like in China, industrialization and urbanization in Vietnam during the past 20 years or so have encroached a large area of agricultural land. However, to this date, Vietnam has no accurate figures on the total area of lands, especially agricultural land, which have been appropriated since the late 1980s for purposes of industrialization and urbanization nationwide. The piecemeal data show that on the national scale, from 1990 to 2003, 697,417 hectares of land have been seized to build industrial zones, infrastructure and other purposes (Lê Du Phong 2005: 9). In 2005, *Nhân Dân* newspaper reported that approximately 200,000 hectares of agricultural land were appropriated each year for non-agricultural purposes nationwide (Báo Nhân dân 2005). Various other reports provide complementary figures. One source, which has been quoted in various documents, reveals that during the period of 2001 to 2005, 366,000 hectares of agricultural land have been converted into urban and industrial land by the central government. This amount accounted for four percent of the total area of Vietnam's agricultural land. Of which, 16 provinces and cities have converted a sizeable area, for example Tiền Giang: 20,380 hectares; Đồng Nai: 19,752 hectares; Vĩnh Phúc: 5,573 hectares; Hanoi: 7,776 hectares. Considering economic regions, the Red River Delta leads the way as 4.4 percent of its agricultural land has been converted into urban and industrial land, while the South East Region accounts for 2.1 percent (Tạp chí Cộng sản 2007; Khoa Minh - Lưu Giang 2007). Since 2005, the pace of land conversion increases, but accurate figures on national scale are not yet available.

In Hanoi, during the past over ten years, economic development, industrialization and urbanization have been quickly expanding the urban city. As having been planned, for a period of ten years, from 2000 to 2010, 11,000 hectares of land, mostly annual-crop land in rural Hanoi, is going to be converted into industrial and urban land for 1,736 projects. It is estimated that these conversions will result in the loss of traditional work of 150,000 farmers.<sup>2</sup> In practice, from 2000 to 2004, Hanoi has completed a conversion of 5,496 hectares of land for 957 projects, and this impacts critically the life and work of 138,291

---

meant “hiện đại hóa”. Therefore, in this study, I use the concept of “công nghiệp hóa” instead of “công nghiệp hóa, hiện đại hóa” as Vietnamese politicians and scholars often use.

<sup>1</sup> This study focuses on Hanoi prior to its expansion only.

<sup>2</sup> On the national level, various sources issued by Ministry for Agriculture and Rural Development indicate that the appropriation of such agricultural land in Vietnam from 2001 to 2005 have affected 950,000 agricultural labourers in particular and around 2,5 million rural people at large (Văn Hoài 2007. “Tìm lối ra cho nông dân mất đất. Bài 11: Bộ trưởng Bộ NN&PTNT Cao Đức Phát “Cần làm rõ hiện trạng chuyển đổi đất nông nghiệp”. *Nông thôn Ngày nay*, số 177, ngày 25/7/2007, p. 39).

households, among them 41,000 are classified as agricultural households (Hồng Minh 2005).

### 3. The Studied Village of Phú Điền

The special focus of this study is Phú Điền,<sup>1</sup> a village in the South-West of Hanoi, which since the late 1990s experienced a large-scale conversion of agricultural land for industrial and urbanization purposes. Having been established for many centuries, Phu My was considered an agricultural community, which in comparison with other Red River Delta villages, had a higher area of agricultural land per agricultural person. According to the village's 1805 land book, Phú Điền had a total of 984 *mẫu*, 3 *sào*, 11 *thước* and 4 *tấc*<sup>2</sup> agricultural land of private and communal holdings (Phan Huy Lê, Vũ Minh Giang, Vũ Văn Quân, Phan Phương Thảo 1995: 346),<sup>3</sup> equals to 353 hectares.<sup>4</sup>

After a shaking land reform in the mid 1950s, numerous working teams (*tổ đổi công*), each consisted of between 5 and 10 households, were set up in Phú Điền. Based on these, one year later, four agricultural cooperatives were set up in the village's four hamlets, with 400 households. In 1961, the four cooperatives were merged into one village-wide cooperative, with the participation of all households in the community. In 1977, this village-wide cooperative had been merged with three other village-wide cooperatives to make up one commune-wide cooperative (Ủy ban Nhân dân xã Mỹ Đình 1999), with 2,000 households in total. Agricultural de-collectivization since the 1980s had once more marked a major change in the relationship between farmers and agricultural land, as it allocated agricultural land use rights to Phú Điền farmers for farming on their own. If during the land reform, each Phú Điền villager received four *sào* two *thước*, in 1988 allocation, each labourer received four *sào ruộng khẩu phần* (the ration land) and one *sào đất năm phần trăm* (the five-percent land). In 1993, while many rural communities reallocated agricultural use rights in accordance with the revised-Land Law, which first passed in 1988, agricultural land in Phú Điền remained unallocated.

By 2000, Phú Điền had 147.7 hectares of agricultural land, 1,088 agricultural households, each held 0.135 hectares (1,350 square meters) on average. However, to this date, three-fourths of the village agricultural land has been appropriated for building various offices, apartments, villas, schools, roads, trading area, bus station and parking areas, etc. As a result, by the end of 2007, the village agricultural land decreased to 40 hectares, which are going to be seized in the coming years. The appropriated agricultural land, over 100 hectares, has been allocated to more than 70 projects. This means all the area of agricultural land in Phú Điền are changing to other types of land resulting in the fact that Phú Điền

---

<sup>1</sup> The name of the village has been changed.

<sup>2</sup> 1 *mẫu* = 3,600 square meters; 1 *sào* = 360 square meters; 1 *thước* = 24 meters, 1 *tấc* = 2.4 square meters.

<sup>3</sup> The cited is not shown as it reveals the real name of the village under study.

<sup>4</sup> However, during agricultural collectivization period, some of Phú Điền agricultural land had been allocated to a neighbouring village. When the district authorities established its capital town in the 1980s, another small area of Phú Điền's agricultural land had been taken away. These appropriations decreased Phú Điền's agricultural land.

agricultural households have to transform their traditional livelihoods and lives. In what ways and how have they changed are the issues of analysis in the following section.

## 5. The Transformation of Phú Điền under Urbanization

### *The in-flow of financial capital*

In Phú Điền, conversions of agricultural land use rights during the past years has resulted in a large in-flow of financial capital pouring into the community. This flow comes from two sources. One is compensation money for agricultural land use rights. The seizure of agricultural land use rights means a removal of farmers from their natural capital. Because the compensation for the farmers for this loss is often a large amount of financial capital in the context of current living standards in Vietnam. If the average level of compensation for one *sào* of agricultural land in 2000 was 30 million *đồng*, it doubles in 2007.<sup>1</sup>

However, many Phú Điền farmers thought that such levels of economic compensation have not yet been fair because they are much lower than the ‘real prices’ that they expect. No violent actions occurred as sometimes I witnessed in other villages elsewhere, but the farmers often complaint and non-violently resist the given level of compensation, especially when they witness that their agricultural land, after having been seized, are being sold for house, villa building, etc., with a price of many times higher.

Despite of such complaints, the compensation money for the villagers’ agricultural land during the past years amounts to a large volume of financial capital: many billion *đồng*. In the district as whole, a report by the district authorities highlights that within five years, 2002-2007, compensation money for land use rights in the district amounts up to 800 billion *đồng*. For a number of households, compensation money even increases as they cultivated perennial trees prior to the seizure of land to *ăn điền bù* (eat the compensation). This originates from the fact that the state’s compensation policy pays differently the different kinds of trees and plants on the seized land. Therefore, when villagers sense plans of land seizure, some started to plant perennial trees like *liễu*, *ổi*, etc., which are easy to plant and quick to grow, to enjoy a larger amount of compensation money than the annual crops that they often grow.

Besides the compensation for land use rights and trees is aid money from private entrepreneurs, which use the appropriated land. In Phú Điền, no accurate records on this amount are available, but one village cadre estimates that over 10 billion *đồng* has been invested into the village’s communal house, cultural house, pagoda, playhouse, clinics, kindergarten, especially village roads during the past few years.

The second source of financial capital comes from the selling of residential land use rights. In a study on agrarian transition in Vietnam during the 1990s, Akram-Lodhi noted

---

<sup>1</sup> The exchange rate in 2007: USD 1 = 16,000 Vietnamese *đồng*.

that “the average price of crop land per hectare, in current Vietnamese dong, jumped from VND 11.9 million in 1992 to VND 26.1 million in 1998, a period in which inflation was very low” (A. Haroon Akram-Lodhi 2005: 767). For residential land, the price has even increased much faster. A study by Harvard University’s John Kennedy School of Government has shown that in Vietnam at large, land price in the urban area and locations to become urban area is very expensive, equal to the land price in comparable places of Japan, a densely populated country with an average income per head of 50 times higher than that of Vietnam (John Kennedy School of Government 2008: 39). In the peri-urban Hanoi respectively, Nghiêm Liên Hương’s study of land fever in Cổ Nhuế, a village which is just several kilometers from Phú Điền, provides a good example about the increase of land price: One holder “bought a piece of 200 sq.m of land in 1991 at the price of around 0.02 ounce of gold per sq.m. In 2001, the price fluctuated between 2 and 3 ounce. Only one year later, by the end of 2002, it rose tenfold to around 30 ounces. In other words, the exchange value of the plot has increased a thousand times in more than a decade” (Nghiêm Lien Huong 2007: 209).

In Phú Điền, many villagers indicate a rapid increase of residential land prices since the late 1990s. In the early 1990s, there were few transactions of residential land and the common price of residential land was less than 3 million *đồng* per one square meter in the best location, i.e., near entrance roads and commercial areas. However, since the early 2000, under the impacts of urbanization and industrialization, the price of residential land soars. The most expensive plots of residential land in the village in 2007 cost 60 million *đồng* or even more per square meter, equal to around USD 3,750 per one square meter; the cheapest plots range from 13 to 15 million *đồng* per square meter. This makes Phú Điền becoming one of the hottest locations of land buying and selling in Vietnam.

To the time of my fieldwork, about 80 percent of Phú Điền households have sold part of their residential land, and many of the buyers come from urban Hanoi, some from rural areas but have acquired work in Hanoi capital. The district authorities reported that in a 5-year period, 2002-2007, 2,752 households have sold their residential land use rights. These figures are much lower than the real number of land transactions in practice, but they partly indicate how large an amount of money villagers in this area have received through selling their residential land use rights.

#### *The out-flow of financial capital*

At the same time, however, a large amount of money has gone out of villagers’ pockets. In other words, many farming households of Phú Điền have spent a large amount of money during the past several years. For many villagers, their compensation money and residential-land selling money have been commonly divided into several portions, of them a big portion has been used to build new houses. The building of new houses in many cases consumed almost all the compensation money and part of the money they acquired from selling part of residential land of the household. The construction of new houses and/or upgrading the old ones in the village in a several-year period have not only physically turned the

village into a ‘construction field’ but also socially changed the village image from a ‘normal’ community to a wealthy one.

Another portion, for a number of households, has been used to pay debts that they own the cooperative. One cooperative cadre said: “Except the local cadres, over 90 percent of the village households were in debt [with different amounts] to the cooperative. The debt increased since the 1980s, and for the whole commune, it amounted up to 1,000 tons of rice. The most indebted household owed 4 tons of rice. All compensation money is paid at the commune headquarters, thus cooperative cadres often wait there to collect debts. From 2000 to 2007, the cooperative has collected over 700 tons, but additional 228 tons need be collected, including 125 tons of Phú Điền villagers.”

The rest of their money, villagers use for various purposes. However, it is common to see they purchase furniture and vehicles like motorbike, each usually cost USD 1,000 to 3,000 or more, lend to the bank for interest, and cover their daily living expenses.

### *The transformation of local livelihoods*

The rapid urbanization and industrialization has forced villagers to almost end their traditionally agricultural production. In the 1990s, for most of Phú Điền farmers, agricultural farming and animal husbandry offered them more than half of their annual income. This had been added by income from sideline works like retailing, constructional work and services for the urban Hanoi or elsewhere. A survey in 2005 shows that among the surveyed farmers of Hanoi area, prior to their land seizure, 69.3 percent spent most of their working-time on the fields, 30.7 percent used most of their working-time on non-agricultural works (Lê Du Phong (chủ biên) 2007: 153).

After various land conversions, most of agricultural laborers in Phú Điền no longer have land for farming. As I previously mentioned, in 2008, Phú Điền has had only 40 hectares of agricultural land left, however, the irrigational systems supporting agricultural production have been totally destroyed by a variety of constructions on the seized land. This makes the farming in the remaining land impossible. In some plots where water is available, a few villagers cultivate *rau muống*, a kind of vegetable that can be easily grow and sell in the local market to earn 30,000 to 40,000 *đồng* a day, just enough for their daily subsistence. In the second half of 2007, around 40 households in Phú Điền engaged in this work, in which most of them are middle-age female farmers. In other plots where natural water is not often available, they grow perennial trees. Some plots are simply left idle to wait for seizure.

Conversions of agricultural land for building new residential areas, roads, offices, etc., have shortened the distance between Phú Điền and the urban area of Hanoi. Various new roads have been built, old roads have been upgraded, connecting Phú Điền and the surrounding areas. This enables the flows of people coming to the village to hire accommodation. At the same time, Phú Điền villagers lost their agricultural land, have no more farming work, therefore, need to form alternative or find new sources of livelihoods.

Taking this opportunity, they started to invest their money into the building of houses, which in most of cases include a good house for their living and simple houses with as many room as possible for lease. Most of the lodgers are students and immigrant laborers, who look for cheap accommodation in the village. To this date, around 80 percent of households in the village lease accommodations. The houses for rent in Phú Điền are designed as one-story longhouse, with numerous small, simple rooms filling with modest furniture. Only a few households built two-storey houses, also with many rooms, of higher quality for leasing. The accommodation simplicity as such originates from the simple demand of the lodgers, many of them are poor migrant laborers and students. It also stems from the fact that Phú Điền villagers do not see this as a long-term strategy for livelihoods, therefore many are still hesitant to invest more financial and natural capital assets in this type of business for long-term livelihoods.

I should note that building simple houses for lease has appeared since the early 1990s in other communities closer to urban Hanoi. Nevertheless, the nearer to the urban centre the more it cost. Therefore, many students and poor migrant laborers choose peri-urban communities like Phú Điền village for temporary residence. According to a village security official, since the late 1990s the number of people go to Phú Điền for temporary residence increase rapidly. In general, a group between two and four persons rent one small room. To rent a room, beside a financial arrangement with the host, lodgers need to register their ‘temporary residence’<sup>1</sup> with the village security official and pay a small fee. The rental fee, by the second half of 2007, ranges from 300,000 to 400,000 *đồng* per small room per month exclusive water and electric expenses. For a small number of higher-standard rooms, rental fee varies between 500,000 to 600,000 *đồng* per room. Since early 2008, the inflation in Vietnam reaches a two-figure rate making the rental fee a little increase in the village.

Accommodation rental fee is considered the most essential and ‘stable’ source of income for many Phú Điền villagers, many of whom no longer have any farming work. Overall, many households have more or less than five rooms for rent to attain a monthly income of around 1.5 million *đồng*. A few tens of households, who have a large area of residential land, have between 20 and 50 rooms for rent, and their income from room lease alone adds up to 30 million *đồng* per month. At the same time, however, it is estimated that 20 percent of households have no room for rent. This has shown not only how natural capital in the form of residential land-use rights has become an important source of livelihoods but also significantly contributed to the increase of social differentiation in the village.

In addition, the seizure of agricultural land in Phú Điền results in a pressing need to find new sources of livelihoods and this in turn has forced many people, most of them are middle-age female, into informal retailing and selling basic foodstuffs, household goods and other services for those who reside in the community. The retailing occurs in two main

---

<sup>1</sup> This is ‘*cư trú tạm thời*’, applying for those who do not have permanent *hộ khẩu* in the area of current residence.

locations. One is in the village new market of 500 kiosks, which was built in 2003 to create a local trading site for Phú Điền land-lost farmers. The second, which is a more important location of retailing, is along village main roads and the national stadium. This type of retailing and small trade includes numerous small shops, bars, etc., encroaching public space, and give villagers a supplementary source of income.

Besides, only a few family households have successfully arranged some kinds of stable non-agricultural jobs for the family's adult members. In most of these cases, taxi-drivers seem the most accessible to them. This originates from villagers' poor social and human capital assets, which in turn, limit their access to skilled and high-paid work. This explains why many villagers in Phú Điền engage into simple, self-paid works, which do not require a higher level of education, working skills, personal connections, but offer them a source of work and modest income. In short, after the seizure of agricultural land, besides leasing accommodation, many Phú Điền villagers have engaged in various simple, self-paid non-agricultural work and services for livelihood objectives, much of these depend greatly on the immigration laborers and students. One Phú Điền farmer even told me that "We would die if no more students living here."

#### *The increase of instability, risks and inequality*

The seizure of agricultural land enables Phú Điền villagers to entail a higher level of income at this stage in general. In the old days (*ngày xưa*), their income essentially originated from agricultural production and had often been converted in paddy (*tính bằng thóc*), not cash. In fact, the farming work did not bring villagers a good income to make them economically rich, as after a deduction of seeds, fertilizers, etc., they only entailed less than two *tạ* paddy per *sào* per one season. If in 2002, the paddy were 3,000 *đồng* per kilogram, then one ordinary household would get around 3,000,000 *đồng* per *sào* per season and 6,000,000 *đồng* per *sào* per year. In 2006-2007, however, the average income from accommodation lease for the majority of village households is around 1,500,000 *đồng* per month. This is not to mention other sources of income and the compensation money and money from residential land selling that they have received. This shows a general increase in Phú Điền villagers' living standards in comparison with their lives during agricultural production years previously.

However, many villagers feel that their livelihoods are more fragile, un-sustainable in comparison with the years they farmed the land: they could prepare themselves daily foodstuff, like rice, vegetables, etc. After appropriations of their agricultural land, they have to buy many things they need for their daily living. This enables them to access more into but also makes them more dependent on the market. Furthermore, like in China, a rapid urbanization since the 1980s-reforms has resulted in a 'desakota' pattern of living, an Indonesian term indicating the area mixing of urban and rural (Gregory Eliyu Guldin 1996), therefore their living expenditures have been much increased than they were 'rural people'. For example, some villagers who I have talked to often compare the payment of their

children' school fees, repeat "we paid only a few tens of thousands before, but now we pay several hundred thousands".

Many villagers also worry about the increase of social evils in community since the late 1990s. From a community free of heroin drugs, Phú Điền gradually witnesses various types of social evils entering their living area. The most common and dominant is gambling. This is not a new thing in the village, but it strongly increases since villagers have more cash and free time. During my fieldwork, it was common to see a group of several people, of both genders and different ages, participating in the play of *tá lá*, *mạt chược*, *lô*, *đề*, etc.,<sup>1</sup> either in public space or private houses. The main reasons for this, as they explained, due to not only the increase of cash money but also more importantly the too much free time they have, i.e. villagers have very few works to do. This is not yet to mention the increase of residential land price also leads to disputes among members of households. Prior to the late 1990s, when the exchange value of residential land was low, the division or allocation of residential land among family members seem to be an easier task than what need be done today. In Phú Điền, a number of such disputes involving family members during the past 10 years have often resulted in the courts.

To some extent, the new businesses they have engaged involve risks, which the villagers did not see before. Villagers often lack of experience and knowledge in new businesses like accommodation lease.

Another issue is the stability of new livelihoods. Accommodation lease, retailing, etc., are new livelihoods that Phú Điền villagers have been engaging since their loss of agricultural land. Nonetheless, for the long-term, whether these alternative livelihoods are sustainable or not, how long they can maintain such livelihoods, remains key questions in their minds? They have heard about the city authorities' plans to move universities from urban areas to rural and peri-urban Hanoi. So, when students no longer come to rent their houses in the village, which directions will their lives move? They may have to again find new sources of livelihood, and if so, what are accessible to them are unanswered. Villagers' concerns as such are not for the adults but also for the children' future. One elderly villager relates: "I think urbanization has good things, but thinking of the future, it is so fragile. We do not know how the state policy will be."

Changes in farmers' livelihoods have also resulted in social inequality among local people. In Phú Điền, inequality increases mostly due to different holdings of capital assets among households. From an agricultural community, which had a low level of rich – poor gap, there appear several factors contributing to the increase of social inequality since the land seizure. The first is the level of land compensation money. Following the party-state's instruction on equal distribution, annual cropland was rather equally allocated to farmer households for use since the late 1980s. After 20 years, however, similar to other villages in the Red River Delta, holdings of agricultural land use rights have been differentiated among

---

<sup>1</sup> These are the popular types of gambling in Vietnam.

households, because the young people who were born after the 1980s-land allocation do not receive agricultural land. I found a similar situation in other villages. For example, in Lộc village<sup>1</sup> (Bắc Ninh province), of the total number of 689 households, 2,768 inhabitants, 472 children, occupied 17.05 percent of the village population, have no land after 10 years of agricultural land distribution.<sup>2</sup> Therefore, this source of economic compensation for agricultural land use rights to some extent does not equally distribute among village households.

The second factor is residential land. Due to the increasing value of residential land use rights result in the fact that residential land has become a very valuable form of property of the household. Therefore, have had one or few pieces of residential land, or none, large or small, means a lot to them in terms of not only property holding but also the means of livelihoods. Because residential land is not only a piece of property for selling but also a means to meet their livelihood objectives. An area of several tens of square meters can be enough for building accommodation for lease to earn a small living, which in the current situation many villagers would hardly achieve from other works. The question here is that while many households in Phú Điền have around five or six rooms for rent, several tens of households have more than 20, some even have up to 50 rooms for rent, and 20 percent households have no room for rent.

Finally, new business opportunities also contribute to strengthen rich-poor gap. Among these, the most fundamental one is *kinh doanh bất động sản* (real estate business) that brings some Phú Điền villagers a source of financial capital. Prior to the seizure of agricultural land, there was few agricultural land trade in Phú Điền. The price of agricultural land ten years ago was only 3,000,000 *đồng* per one *sào*. Since 2000, however, the number of transaction increases and the price for agricultural land soars. In the past few years, over 20 households in Phú Điền bought agricultural land to wait for the state's seizure to earn benefits, because in most of cases, the price is usually equal to around two-thirds of the state's compensation price. Some villagers mentioned a purchase of 40 million *đồng* per one *sào* and later receive a compensation of 60 million *đồng* for one *sào* from the state. A few villagers also started to 'cò' land buying and selling, i.e. to play as a mediate person between the potential sellers and buyers of land to earn tips, which are often offered by both parties. During the hot years of land trade, some Phú Điền villagers could make a few ten of million *đồng* per year.

## **5. Urbanization, Industrialization and the Question of Work for the Land-Lost Farmers**

My above analysis raises an important question of what farmers are going to do after the seizure of their traditional means of production: Agricultural land use rights. In Phú Điền, many of them have critically faced this question after the requisition of their

---

<sup>1</sup> Name of village has been changed.

<sup>2</sup> My fieldnotes in 2002.

agricultural land. Many farmers often said they *mất đất*, literally meaning they lost their agricultural land. Of course, villagers in Phú Điền have received economic compensation, as previously noted. However, the large-scale seizure of agricultural land has critically transformed the labor structure of village households. Phú Điền farmers have lost their *nông dân* (farmer) class trademark because they no longer hold and access to agricultural land and have to change to non-agricultural works, which are often not their field of expertise. In practice, many villagers especially those young adults cannot find stable work and income as they expected.

This is not a specific situation of the Phú Điền village. In China, Kathy Le Mons Walker has also noted a similar picture. Quoting different sources, he indicates that 27.5 million square *mu* of land were lost between 1986 and 1995. A total arable land declined by almost 120 millions *mu* in eight years from 1996 to 2004. By 2005, more than 40 million Chinese farmer households had lost their farmland and this number continues to increase at the rate of appropriately two million per year. In fact, some other sources, he mentions, even estimated a total of over 70 millions farmer households have lost their farm land in rural China during the past 20 years. Because such seizures destroy farmers' livelihoods and basics for their survival, many farmers have resisted the appropriation of farmland and their struggle have usually ended in failure. The reasons for their struggles include, among many, their worries of how to live without farmland or become the new class of "three nothing": no land, no work and no social security (Kathy Le Mons Walker 2008).

The question of work for land-seized farmers has not only been heatedly debating within local communities, which faced a large-scale seizure of agricultural land like Phú Điền, but also in the public involving various parties such as mass media, mass organizations, policy-makers, development professionals, and academic scholars. How should the problem of landless farmers be viewed and resolved in the context of an economy of multi-sectors under socialist orientation in Vietnam? There are different perceptions and viewpoints that I do not discuss here.

One of the most promises to many farmers is the state's policy on vocational training to those who lost agricultural land use rights. In other words, the concept of *đào tạo nghề* (occupational training) has been used as an effective means to 'rescue' the land-lost farmers and the responsibility as such must be laid on the hand of government institutions, not on the shoulders of affected farmers. State officials and its-controlled mass media sometimes draw a beautiful vision in which job training and job creation will help to change "farmers" who work in farming fields to become "workers" who work in industrial and service sectors. This means vocational training plays an essential role in helping land-lost farmers to find alternative work outside agricultural sector. At the national level, Vietnam has formed 2,182 training centers, but still not yet able to provide skilled workers to meet industrial sector's demands.<sup>1</sup> Among which, from 2000 to 2007, 47 training centers have been

---

<sup>1</sup> <http://www.thanhniennews.com/features/?catid=10&newsid=39163>.

established under the umbrella of Vietnam's Farmer Association, which is dedicated to offer training courses to farmers (Kông Lý 2007).<sup>1</sup>

In practice, however, the training and retraining as such have not offered optimistic solutions to the targeted aims. In the commune that Phú Điền administratively belongs to, the Centre for Training and Information Development was established in 2003 to offer vocational training to land-lost farmers of the commune in order to find work in non-agricultural sectors. Training courses often take 5-6 months, focusing on simple works like sewing, cooking, make-up and hairdressing, etc. In the first place, a number of farmers eagerly paid tuition fees to join training courses. After a year, however, they realized that they could not find paid-jobs with such trainings. A few did attain work, but the salary they earned is so low, not enough for their livings. After several courses, farmers rejected the training with the main reason that they could not find work after having completed such courses; some even turned to accuse local cadres and state officials of cheating them on the subject of vocational training and job creation. On the other hand, some local cadres, who I have talked to, often claim that farmers' low level of education preventing them from attaining paid-works in industrial and service sectors.

Considering the broader context, since the mid 1990s, every year Vietnam has 830.000 people joining the working force,<sup>2</sup> among them, the percentage of trained workers have been doubled, from 12.5 percent in 1996 to 25.2 percent in 2005 (Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội 2006: 36),<sup>3</sup> but this rate remains low and unequal between urban and rural areas. Specifically, the percentage of workers who have been trained between 1996 and 2005 in urban areas accounts for 51.4 percent of the total number of laborers, while this rate of rural areas amounts to only 16.8 percent (Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội 2006: 38). In the rural agricultural area alone, in 2007, another source reveals that Vietnam has more than 12 million rural households, with nearly 33 million people of working age, accounting for 72 percent of the country's labor force. Only three percent of them have been trained.<sup>4</sup> This means that many farmers have poor social capital in the form of education and working skills outside the farming circle.

Various sources of data I have collected show that joblessness and/or becoming-free-workers is a popular image of farmers in their post-appropriation of agricultural land use rights. It is hard to deny that conversions of agricultural land into industrial and urban land have enabled a fast development of industrial, service sectors and national economy at large. However, the size of jobless farmers in various locales shakes our consideration. By 1998, however, the ADUKI Pty Ltd's research (1998) on the situation, aspirations and livelihood

---

<sup>1</sup> Also see <http://www.molisa.gov.vn/details.asp?mbien1=01&mbien2=202&mbien4=12390&mbien3={EC15A54F-3D11-4FC0-9D15-457C790701DD}>, accessed on 28 August 2008.

<sup>2</sup> According to Vietnam Development Report 2008, each year Vietnam has 1.4 million young people entering the labour force.

<sup>3</sup> The concept of *đào tạo* (training) in this case is understood in the sense that laborers have participated in vocational training courses in the vocational training centers or colleges.

<sup>4</sup> According to VUFO-NGO Resource Centre, accessed on Monday, June 25, 2007.

strategies of vulnerable groups in Vietnam's rural population was not yet able to recognize this potential group of vulnerable farmers.

In short, approaching the current situation of landless farmers from livelihood perspective, one will soon recognise a real need to form a better and more effective policy to assist the landless farmers. Various sources of data show that many landless farmers lack jobs and especially work not enough. Among them, those farmers who lost their agricultural land use rights to make way for the state's industrialization and urbanization are the ones who really need jobs. In a study on urbanization and the politics of land in Manila region during the 1990s, drawing on field research, Philip F. Kelly argues that both the state policy formation and its implementation at the local level support the conversion of land for urbanization. The tenant farmers have to accept this transformation because they have no ownership rights to the land. In addition, they are hesitant to deny the landlords' decision to sell the land. Finally, the party who lost in the process of land conversion for urbanization is the tenant farmers who do not hold ownership to the land to receive economic compensation but their lives greatly rely on agricultural production and they do not have good social capital to find job opportunities in the industrial urban economy (Philip F. Kelly 2003). Does this show any similarity to Phú Điền case study?

## **6. Conclusion**

The rapid process of industrialization and urbanization in Vietnam since the 1990s has led to conversions of a large area of agricultural land into the land for non-agricultural purposes. On the one hand, such conversions make way for transforming Vietnam's agricultural-based economy to an industrial and service-based one, as the party-state expects. However, on the other hand, it critically affects the social lives of many rural and peri-urban farmers whose culture comprises of what is called the wet-rice civilization and who for a long time greatly rely on agricultural land and agricultural production for livelihoods.

In this period of transition, for many farmers in Phú Điền village, the seizures of almost all agricultural land use rights for urbanization and industrialization have brought the farmers a large amount of compensation money, which they had ever dreamed of before, in addition to the fast increase of the values of residential land in the area, making Phú Điền villagers among those who hold important amount of financial and natural capitals. More importantly, this transition has transformed their traditional livelihoods, from the one that heavily relied on agricultural production to the one that relies on a variety of sources, including accommodation lease and retailing, etc.

However, a large number of farmers who have poor human and social capital assets cannot find work, or do not have enough work to do, to ensure their sustainable livelihood strategies in the context of social instability, increased market influences and limited impacts of the state's vocational training and job creation for them. Therefore, many villagers feel their lives consist of various risks and unstable things. Information on this case

study, in addition to various other cases I have encountered, prove, that this widespread problem needs be better documented and addressed through appropriate policy measures.

## References

ADUKI Pty Ltd. “Vulnerable groups in rural Vietnam: Situation and policy response - A report based upon sample survey”. Canberra, 1998.

A. Haroon Akram-Lodhi. “Are ‘landlords taking back the land’? An essay on the agrarian transition in Vietnam”. *The European Journal of Development Research*, Vol. 16, No. 4, Winter 2005, pp. 757-789.

Amartya Sen. *Poverty and Famines: An Essay on Entitlements and Deprivation*. Oxford: Oxford University Press, 1981.

Anthony Bebbington. “Capitals and Capabilities: A Framework for Analyzing Peasant Viability, Rural Livelihoods, and Poverty.” *World Development*, 27, 1999, pp. 2012-2044.

Asian Development Bank 2001. *Human Capital of the Poor in Vietnam*. Manila: ADB.

Báo Nhân dân. “Tìm lối ra cho nông dân không còn đất” at ([www.nhandan.org.vn](http://www.nhandan.org.vn)) dated 16/8/2005.

Barbara Thomas-Slayter, Rachel Polestico, Andrea Esser et al. *A Manual for Socio-Economic and Gender Analysis: Responding to the Development Challenge*. Clark University: ECOGEN, 1995.

Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội. *Số liệu thống kê việc làm và thất nghiệp ở Việt Nam giai đoạn 1996-2005*. Hà Nội: Nxb. Lao động – Xã hội, 2006.

Cao Desheng. “Inspectors to stem loss of farmland”, download on 15 August 2006 at ([http://www.chinadaily.com.cn/china/2006-07/25/content\\_648335.htm](http://www.chinadaily.com.cn/china/2006-07/25/content_648335.htm)), 2006.

Chinadaily. “Farmland loss raises food security fears”, download on 15 August at ([http://www.chinadaily.com.cn/china/2006-04/07/content\\_562600.htm](http://www.chinadaily.com.cn/china/2006-04/07/content_562600.htm)), 2006a.

----- . “Urbanisation leaves farmers landless”, download on 15 August at ([http://www.chinadaily.com.cn/china/2006-04/07/content\\_5626000.htm](http://www.chinadaily.com.cn/china/2006-04/07/content_5626000.htm)), 2006b.

Chris Huggins, Prisca Kamungi, Joan Kariuki, Herman Musahara, Jonstone Summit Oketch, Koen Vlassenroot and Judi W. Wakhungu. *Land, conflict and livelihoods in the*

*great lakes region: Testing policies to the limit*. Nairobi: African Centre for Technology Studies (Ecopolity 14), 2004.

DFID's Sustainable Livelihoods Guidance Sheets, download on 4 September 2006 at (<http://www.nssd.net/references/SustLiveli/DFIDApproach.htm#Guidance>).

DFID. *Land: Better access and secure rights for poor people*, download on 4 September 2008 at (<http://www.dfid.gov.uk/pubs/files/LandPaper2007.pdf>), 2007.

Diana Carney. *Sustainable rural livelihoods*. Nottingham: Russell Press Ltd, 1998.

Diana Carney (ed.). *Sustainable Rural Livelihoods: What Contribution Can We Make?* London: Overseas Development Institute and Department for International Development, 1998.

Frank Ellis. *Rural Livelihoods and Diversity in Developing Countries*. Oxford: Oxford University Press, 2000.

Gregory Eliyu Guldin. "Desakotas and beyond: Urbanization in Southern China". *Ethnology*, Vol. 35, No. 4, 1996, pp. 265-83.

Văn Hoài. "Tìm lối ra cho nông dân mất đất. Bài 11: Bộ trưởng Bộ NN&PTNT Cao Đức Phát "Cần làm rõ hiện trạng chuyển đổi đất nông nghiệp". *Nông thôn Ngày nay*, số 177, ngày 25/7/2007.

Nghị quyết số 07-NQ/HNTW của Hội nghị lần thứ Bảy Ban Chấp hành Trung ương Đảng Khóa VII về Phát triển công nghiệp, công nghệ đến năm 2000 theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước và xây dựng giai cấp công nhân trong giai đoạn mới. Ngày 30 tháng 7 năm 1994.

Nghị quyết số 15-NQ/TW của Hội nghị lần thứ Năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng Khóa IX về Đẩy nhanh công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp, nông thôn thời kỳ 2001-2010. Ngày 18 tháng 3 năm 2002.

Nghiem Lien Huong. "Sot dat (land fever) in Hanoi: Ruralization of the urban space". In: *Globalizing cities: Inequality and segregation in developing countries*, Ranvinder S. Sandhu & Jasmeet Sandhu (eds.). India: Rawar Publications, 2007, pp. 206-229.

[http://www.molisa.gov.vn/details.asp?mbien1=01&mbien2=202&mbien4=12390&mbien3={EC15A54F-3D11-4FC0-9D15-457C790701DD}](http://www.molisa.gov.vn/details.asp?mbien1=01&mbien2=202&mbien4=12390&mbien3={EC15A54F-3D11-4FC0-9D15-457C790701DD)

<http://www.thanhniennews.com/features/?catid=10&newsid=39163>

John Kennedy School of Government. *Lựa chọn thành công: Bài học từ Đông Á và Đông Nam Á cho tương lai của Việt Nam*. Chương trình Nghiên cứu châu Á, Đại học Harvard, 2008.

Kathy Le Mons Walker. "From covert to overt: Everyday peasant politics in China and the implications for transnational agrarian movements". *Journal of Agrarian Change*, Vol. 8, No 2 and 3, 2008, pp. 462-488.

Koos Neefjes. *Environments and Livelihoods: Strategies for Sustainability*. Oxford: Oxfam, 2000.

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

Kông Lý. "Đào tạo nghề cho lao động nông thôn". *Thời báo Kinh tế Việt Nam*, số 171, ngày 18/7/2007.

Hồng Minh. "Hà Nội giải quyết việc làm cho lao động khu vực chuyển đổi mục đích sử dụng đất". *Lao động & Xã hội*, số 270 (trang 22-23 và 39), 2005.

Khoa Minh - Lưu Giang. "Vẫn là câu hỏi việc làm?" *Lao Động*, số 218, ngày 20/09/2007.

Ministry of Agriculture and Rural Development (MARD) and United Nations Development Program (UNDP). *Farmer Needs Study*. Hanoi: Statistical Publishing House, 2003.

Nhóm các Tổ chức Liên hiệp quốc ở Việt Nam. "Những thách thức về việc làm cho thanh niên ở Việt Nam". Hà Nội: Tài liệu thảo luận số 3, 2003.

Paulo Filipe. *The right to land a livelihood: The dynamics of land tenure systems in Conda, Amboim and Sumbe municipalities*. Norwegian People's Aid, 2005.

Philip F. Kelly. "Urbanization and the politics of land in the Manila region". *Annals of the American Academy of Political and Social Science*, Vol. 590, Rethinking Sustainable Development, 2003, pp. 170-187.

Lê Du Phong. "Thực trạng thu nhập, đời sống, việc làm của người có đất bị thu hồi để xây dựng các khu công nghiệp, khu đô thị, xây dựng kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội, nhu cầu công cộng và lợi ích quốc gia". Trường Đại học Kinh tế Quốc dân: Đề tài độc lập cấp nhà nước, 2005.

Lê Du Phong (chủ biên). *Thu nhập, đời sống, việc làm của người có đất bị thu hồi để xây dựng các khu công nghiệp, khu đô thị, kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội các công trình công cộng phục vụ lợi ích quốc gia*. Hà Nội: Nxb. Chính trị Quốc gia, 2007.

Robert Chambers. "The origins and practice of participatory rural appraisal". *World Development* 22, 1994, pp. 953-969.

Nguyễn Văn Sửu. “Đổi mới chính sách đất đai và vấn đề tài sản cá nhân ở Việt Nam”. Báo cáo Hội thảo Quốc tế về Hiện đại và động thái của truyền thống Việt Nam: Những cách tiếp cận Nhân học, ngày 15-18, Bà Rịa, Vũng Tàu, 2007a.

----- . “Contending views and conflicts over land in the Red River Delta.” *Journal of Southeast Asian Studies*, Vol. 37: 2, 2007b, pp. 309-334.

----- . “The politics of land: Inequality in land access and local conflicts in the Red River Delta since de-collectivization”. In: *Social Inequality in Vietnam and the Challenges to Reform*, edited by Philip Taylor, ISEAS – Singapore, 2004, pp. 270-296.

----- . “Land compensation and peasants’ reactions in a Red River Delta village”. Paper presented to the Regional Center for Sustainable Development’s International Conference on Politics of the Commons: Articulating Development and Strengthening Local Practices, Chiang Mai, Thailand, 2003.

Tạp chí Cộng sản 2007. “Tình hình thu hồi đất của nông dân để thực hiện công nghiệp hóa-hiện đại hóa và các giải pháp phát triển”. Số 12.

Tim Hanstad, Robin Nielsn and Jennifer Brown. *Land and livelihoods: Making land rights real for India’s rural poor*. LSP working paper 12. Rome: Food and Agriculture Organization Livelihood Support Program, 2004.

Ủy ban Nhân dân xã Mỹ Đình. *Lịch sử cách mạng xã Mỹ Đình - huyện Từ Liêm thành phố Hà Nội*. Hà Nội, 1999.

Vietnam Development Report. *Social Protection*. Joint Donor Report to the Vietnam Consultative Group Meeting, Hanoi, 6-7 December 2007.