

# LÝ GIẢI HIỆN TƯỢNG BÁN ĐẤT NÔNG NGHIỆP CỦA NGƯỜI NÔNG DÂN

Bùi Đình Tuấn

*Trung tâm Nghiên cứu về Phụ nữ, Đại học Quốc gia Hà Nội.*

Việc quy hoạch mở rộng thành phố cùng với quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa diễn ra nhanh chóng dẫn đến nhiều vấn đề xã hội nảy sinh như: nhu cầu nhà ở, công ăn việc làm tăng cao; nhu cầu đảm bảo an sinh xã hội;... đặc biệt là vành đai xanh của các thành phố dần bị mất đi do nhu cầu bán đất của người dân. Diện tích đất nông nghiệp dần bị thu hẹp lại, cơ cấu ngành nghề của người dân thay đổi. Điều đó đang ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống của người dân nói chung và người dân thành phố Đà Lạt nói riêng. Với hướng phát triển theo nền kinh tế dịch vụ, với một địa điểm lý tưởng, Đà Lạt một mặt được nhiều người biết đến như một điểm du lịch của cả nước, nơi nghỉ mát lý tưởng, mặt khác lại thấy giá nhà đất hiện tại ở đây đã tăng lên 4 – 5 lần so với 5 năm về trước. Việc giá đất tăng cao, cộng với công việc làm nông vốn vất vả, lợi ích kinh tế không cao đã tác động đến tâm lý của người dân, làm cho nhu cầu bán đất của người dân tăng lên. Bài viết này sẽ phân tích vì sao người dân phải bán đất nông nghiệp trong khi thực hiện chính sách được hoạch định cho họ lại phụ thuộc vào hoạt động nông nghiệp do đất đai mang lại. Câu hỏi này sẽ được lý giải qua việc khảo sát 25 hộ gia đình bán nhiều đất nông nghiệp tại Khu phố 6, Phường 7, thành phố Đà Lạt năm 2008.

Đặc điểm tâm lý xã hội người dân nơi đây, họ là người dân tộc Kinh chung sống gần với người đồng bào K'ho và người Châu ma. Với trình độ học vấn thấp, phần lớn các gia đình sinh đông con (trung bình một hộ từ 3 đến 5 con), đời sống gia đình khó khăn, sản xuất nông nghiệp đem lại hiệu quả kinh tế thấp. Khi giá đất tăng cao khiến họ thấy được những lợi ích trước mắt dẫn đến quyết định bán đất để lấy tiền mua xe; làm nhà và giải quyết những nhu cầu trước mắt. Mặc dù ruộng đất đã tạo ra việc làm và nguồn thu nhập chính nuôi sống cả gia đình.

Việc bán đất của người dân là sự kết hợp giữa nhiều yếu tố từ môi trường bên ngoài và xuất phát từ chính nhu cầu của người nông dân. Các yếu tố đó đã tác động và làm thay đổi nhận thức và hành vi của người nông dân, làm cho nhu cầu bán đất của họ ngày càng tăng lên. Đối với người nông dân, đất đai là nguồn tài sản quan trọng có giá trị. Tuy nhiên, khi hoạt động sản xuất nông nghiệp không còn mang lại hiệu quả kinh tế thì giá trị của nó sẽ mất đi, đặc biệt khi đất đai trở thành hàng hóa thì nhu cầu bán đất của người dân cũng tăng cao.

## 1. Giá đất tăng nhanh kéo theo nhu cầu bán đất

Trong những năm gần đây do quá trình Công nghiệp hoá, hiện đại hoá (CNH-HĐH) và đô thị hóa (ĐTH) diễn ra mạnh mẽ, nhu cầu về nhà ở tăng lên đột biến, đặc biệt là nhu cầu xây các khu biệt thự sân vườn. Quá trình quy hoạch của thành phố Đà Lạt làm cho giá đất nội và ngoại thành tăng lên. Giá đất tăng khoảng từ 4 đến 5 lần so với 5 năm về trước, từ 2 đến 4 triệu đồng/ m<sup>2</sup> lên 12 đến 15 triệu đồng/ m<sup>2</sup>.

Có tới 48% hộ gia đình cho rằng giá đất tăng cao dẫn đến quyết định bán đất của gia đình. *“Làm ăn nông nghiệp thua lỗ, giá đất lên cao gấp nhiều lần so với mấy năm trước, do đó gia đình tôi bán đất lấy tiền xây nhà, đầu tư vốn mở cửa hàng rửa xe máy cho con trai”* (Đ.M.N, Tổ 6). Khi đã làm ăn thua lỗ, hiệu quả kinh tế đem lại từ nghề nông không cao khiến cho tâm lý người dân hoang mang, làm việc uể oải, chán nản, ảnh hưởng đến năng suất lao động dẫn đến thu nhập kinh tế của gia đình ngày càng giảm sút.

Thu nhập từ nông nghiệp không đủ để đảm bảo và duy trì tốt cuộc sống cho tất cả các thành viên trong gia đình, nhất là khi họ gặp những rủi ro về thời tiết, về giá cả thị trường... *“Sự không ổn định của giá cả thị trường đã kéo đến việc những người bán nông phẩm luôn phải chịu sự tác động mạnh và theo đó là sản phẩm bị ép giá, người sản xuất bị thua lỗ. Có thời điểm được giá, 10.000đ/ l gốc sù, có thời điểm chỉ còn 1.000đ đến 2.000đ/ gốc. Giá cả thất thường gây ảnh hưởng đến tâm lý của người dân và hướng phát triển kinh tế của gia đình. Có nhiều hộ nông dân do nhiều vụ thu hoạch ở mức giá nông sản thấp, lợi nhuận mang lại không cao khiến cho các thành viên trong hộ không còn muốn gắn bó với công việc làm nông nghiệp nữa”* (L.N.A, Bí thư chi bộ khu phố). Trong khi đó giá trị mà đất đai đem lại thì có thể đảm bảo cho họ cuộc sống lâu dài *“giá đất đang nóng tội gì mà không bán, bán đất có tiền làm gì cũng để, chứ cứ làm nghề nông mãi thế này biết đến bao giờ cho mở mặt được”* (N.V.T, Tổ 47).

Quá trình quy hoạch mở rộng của thành phố, kéo theo giá đất tăng nhanh khiến cho cơ cấu ngành nghề của người dân có sự thay đổi và phức tạp hơn, mở ra cho họ nhiều cơ hội làm ăn mới: làm kinh doanh; dịch vụ hay bán nông nghiệp... Với việc giá đất nóng lên, người nông dân xác định được việc bán đất của gia đình dường như là cần thiết, bán đất để lấy vốn làm ăn và chuyển đổi cơ cấu ngành nghề. Qua đó chúng ta có thể thấy nhu cầu bán đất của người dân là lớn với động cơ rõ ràng, chỉ cần có cơ hội là họ sẵn sàng bán ngay nguồn sống của gia đình để tìm hướng đi mới. Tuy nhiên, điều này cũng có mặt trái của nó khi diện tích đất nông nghiệp không còn hoặc còn rất ít sẽ không thể đảm bảo việc làm và thu nhập cho người dân và nguy cơ các hộ gia đình này rơi vào tình trạng nghèo đói là rất lớn.

## 2. Công việc nhà nông vất vả và thu nhập thấp

Kết quả điều tra cho thấy 98% số hộ được điều tra cho rằng việc làm nông nghiệp quá vất vả và tốn nhiều sức lao động, sức khỏe của họ không thể duy trì với công việc làm nông nghiệp. Nhiều người bị nhiễm hóa chất và thuốc bảo vệ thực vật do việc tiếp xúc với các loại phân, loại thuốc trong thời gian dài. Do vậy việc canh tác không còn hấp dẫn đối với người dân, mặc dù công việc này đã gắn liền với họ trong nhiều năm qua.

Ruộng đồng vốn là người bạn thân thiết với cư dân nông thôn. Khi nghề nghiệp không có, trình độ học vấn hạn chế thì nghề nông là công việc đem lại cho họ thu nhập và đời sống hàng ngày, mặc dù còn ở mức thấp. *“Làm nông nghiệp là công việc khá là vất vả, mọi người trong gia đình làm quần quật từ sáng đến tối, hết ngày nọ qua ngày kia cuối cùng may ra cũng chỉ đủ ăn và chi tiêu mấy thứ vật vãnh. Nhất là việc sử dụng thuốc và hoá chất để sản xuất trong một thời gian dài đã khiến sức khoẻ mọi người trong gia đình giảm sút. Nếu có một công việc khác gia đình tôi sẽ thay thế ngay việc làm nông nghiệp”* (V.T.M, Tổ 46). Công việc canh nông hẳn không còn gắn bó với người nông dân nơi đây nữa, họ đã nhận ra được tương lai của gia đình sẽ không mấy sáng sủa, nếu như tiếp tục đeo bám nghề nông. Còn hiện tại sức lực những người dân bỏ ra để sản xuất là quá lớn, trong khi đó đời sống gia đình vẫn không sao thoát khỏi khó khăn. Ý kiến từ hộ gia đình khác *“để sản xuất một vụ rau phải mất khoảng thời gian từ 75 đến 90 ngày, thời điểm vất vả nhất là lúc chăm sóc, làm cỏ và tưới nước. Đến khi thu hoạch nếu như không có người mua gia đình còn phải phá bỏ đi để làm lại vụ khác, coi như mất trắng. Mọi người trong gia đình không ai còn tâm huyết với nghề này nữa”* (T.T.X, Tổ 47). Cũng như những ý kiến khác, tâm lý trong sản xuất của người dân thật sự bị lung lay bởi công việc làm vất vả cũng như mức độ rủi ro trong sản xuất nông nghiệp. *“Để sản xuất một sào rau chất lượng cao thì người dân phải đầu tư từ 30 đến 50 triệu đồng. Chi phí đầu vào cho sản xuất là rất cao (giống; phân bón; công vận chuyển...), nhất là khi đồng tiền trượt giá, người nông dân chúng tôi phải tính toán chi lý may ra còn có lời”* (Anh Ng, Tổ 51).

Tất cả những khó khăn, vất vả của người nông dân khiến họ muốn rút bỏ công việc hiện tại để tìm cho mình hướng đi mới với ước mơ có một công việc ít vất vả mang lại thu nhập cao hơn. Vì thực tế thu nhập của mỗi người dân sau mỗi mùa vụ là rất bấp bênh, người dân hoàn toàn phụ thuộc vào giá cả thị trường. Kết quả nghiên cứu cũng cho thấy, trên 80% số hộ gia đình sản xuất nông nghiệp có thu nhập từ 500.000đ đến 1.000.000đ/ tháng (ở mức thang thu nhập thấp). Với mức thu nhập thấp cùng với sự leo thang của giá cả thị trường, đời sống của một số hộ gia đình đang bị lung lay. Do đó buộc người dân phải suy nghĩ, tính toán trong công việc làm ăn để tăng thu nhập cải thiện đời sống. *“Biết rằng ruộng vườn là tài sản của ông cha để lại, vốn đã gắn bó với bao thế hệ. Nhưng cuộc sống khó khăn quá, làm ruộng không đủ sống thì phải bán đi để lấy vốn làm ăn, may ra thì mới khá lên được”* (P.V.T, Tổ 50). Đây cũng chính là ý kiến của đại đa số người dân bán đất nơi đây.

### 3. Ước mơ “đổi đời”

Việc giá đất tăng cao như một làn gió mới thổi vào làng bản của người dân, kéo theo nhu cầu bán đất của người dân tăng nhanh. Khi công việc đồng áng vốn không còn mang lại nhiều lợi ích đối với người dân thì việc giá đất tăng chính là liều thuốc kích thích nhu cầu bán đất của họ.

Theo kết quả nghiên cứu có 92% số hộ được hỏi đều trả lời rằng các thành viên trong gia đình chán nản với sản xuất nông nghiệp, muốn bán đất thoát khỏi nông nghiệp và chuyển đổi cơ cấu ngành nghề. “*Ruộng đồng là công việc gắn liền với bao thế hệ người dân chúng tôi, đó là công việc bất khả kháng, vì nếu bỏ ruộng vườn thì chúng tôi cũng chẳng biết làm gì để kiếm sống cả, trong khi đó nghề nghiệp khác chúng tôi không có, vốn đầu tư cũng không có. Nhưng nếu có cơ hội để thoát khỏi nông nghiệp thì chắc gia đình tôi cũng bỏ, vì làm ruộng thì chỉ đủ ăn, không biết đến bao giờ mới giàu lên được*”. (Anh Th 26 tuổi, Tổ 41). Việc phải bán đi mảnh vườn đã nuôi sống biết bao thế hệ là điều bất đắc dĩ đối với mỗi hộ gia đình làm nông nghiệp, tuy nhiên đối với họ chỉ có bán đất mới có vốn để chuyển đổi cơ cấu ngành nghề mới: kinh doanh, dịch vụ, trả nợ, làm nhà, mua phương tiện đi lại, hay nuôi con ăn học... Trong thực tế, khi khảo sát những hộ đã từng bán đất thì chúng tôi nhận thấy nhà cửa của những hộ này đã “100% ngôi hoá”, tức là nhà gỗ cũ nát đã được thay thế bằng những ngôi nhà khang trang và kiên cố, các đồ dùng trong gia đình và phương tiện đi lại được trang bị đầy đủ. “*Những người dân ở đây bán đất là điều khó tránh khỏi, vì lâu nay làm ruộng có mấy ai giàu lên được đâu, bây giờ giá đất cao lên nhiều lần là cơ hội để chúng tôi dứt bỏ nông nghiệp, là bước đệm để cho người nông dân đổi đời...*”. (Ông H, Tổ 1). Cũng như bao người dân khác, mỗi người đều có cách tính toán và suy nghĩ riêng của mình, trước mắt bán đất là sự khởi đầu thoát khỏi nông nghiệp, khi có tiền rồi làm việc gì cũng dễ, việc bán đất chính là cơ hội để người dân thực hiện ước mơ đổi đời mà họ từng ấp ủ bấy lâu nay. “*Hiện tại còn rất nhiều hộ đang rao bán đất và nhờ tôi giới thiệu cho những người muốn mua*” (Đ.M.N, Tổ 6).

Xu hướng bán đất của người dân vẫn tiếp tục gia tăng và có chiều hướng còn tăng mạnh hơn. Người dân cho rằng việc bán đi một phần hay bán hết diện tích đất nông nghiệp của gia đình có thể cải thiện tốt hơn cho cuộc sống và giúp họ chuyển sang một nghề nghiệp khác có thể đưa kinh tế của gia đình sang một hướng đi mới thuận lợi hơn trong tương lai. Như vậy, việc bán đất nông nghiệp của người dân là sự kết hợp của nhiều sự tác động khác nhau, xuất phát từ nhu cầu kinh tế và ước muốn đổi đời của người nông dân. Khi công việc hiện tại của gia đình không đem lại hiệu quả kinh tế cao, đời sống gia đình luôn gặp khó khăn, tâm lý sản xuất dao động. Việc bán đất để tính toán tìm cho gia đình một hướng đi mới là điều đương nhiên của người dân nơi đây.

Tích tụ ruộng đất là một quy luật của CNH-HĐH và ĐTH. Do đó người kinh doanh nông nghiệp sẽ chiếm một tỷ lệ rất nhỏ trong dân cư. Việc bán đất và chuyển đổi cơ cấu ngành nghề là một điều tất yếu của quá trình phát triển kinh tế

thị trường. Điều đó chỉ hiệu quả khi người dân có sự tính toán, sự chuẩn bị kỹ càng để sau khi bán đất vẫn duy trì được đời sống gia đình, đồng thời bảo đảm được sự phát triển bền vững trong tương lai. Kết quả nghiên cứu cho thấy sự ngược lại, một bộ phận người dân khi thấy lợi nhuận trước mắt đã đem bán hết diện tích đất canh tác của gia đình trong khi chưa có sự chuẩn bị cho hướng đi mới. Điều đó đã khiến họ rơi vào tình trạng khó khăn, nhiều người sau khi bán hết đất nông nghiệp phải ly gia, ly hương để kiếm sống. Từ kết quả nghiên cứu cho thấy, sau khi bán đất có 44% số lao động không có công việc làm, hoặc có nhưng không ổn định. 68% gia đình có thu nhập giảm sút so với trước khi bán đất nông nghiệp. Sự thay đổi này đã làm cho người dân trở nên hoang mang trong việc tìm hướng đi tiếp theo cho gia đình khi hiện tại công việc làm không có, đời sống gia đình đang gặp khó khăn.

Một câu hỏi đặt ra là họ đã thật sự thoát nghèo khi bán đất và điều gì sẽ xảy ra khi họ gặp vấn đề ốm đau, bệnh tật, tai nạn, mất cấp, thiên tai...? Có thể nói chỉ cần một sự khủng hoảng, một rủi ro nào đó xảy ra thì những thành quả kinh tế mà những người dân này đã tận tảo xây dựng có thể bị xoá sạch do nguồn lực kinh tế gia đình hiện tại có được từ thu nhập rất ít, sự tích lũy chưa có, hơn nữa nguồn vốn từ việc bán đất đã được các hộ gia đình đầu tư vào mục đích riêng của mình.

Hiện nay, ở các đô thị Việt Nam số người gắn liền với sản xuất nông nghiệp chiếm một tỷ lệ khá lớn với nguồn thu nhập chính của họ chỉ hạn chế từ sản xuất nông nghiệp. Sau khi bán đất nông nghiệp, cơ cấu ngành nghề của người dân bị thay đổi, từ nông nghiệp chuyển sang phi nông nghiệp. Trong một thời gian ngắn việc chuyển sang làm nghề phi nông nghiệp không hề dễ dàng, do đó người dân gặp phải khó khăn trong cuộc sống khi còn rất ít đất hoặc không còn đất để sản xuất là điều khó tránh khỏi. Sự tác động này đã mang lại những chuyển biến tích cực, đồng thời còn có nhiều thách thức, chủ yếu tác động vào hai khía cạnh việc làm và thu nhập của người dân. Trong khi bản thân người dân chưa chuẩn bị để đối mặt với những thách thức đó. Việc bán đất nông nghiệp, chuyển đổi cơ cấu ngành nghề, thực hiện mơ ước đời đời ngày càng xuất hiện nhiều trong tâm lý của người dân. Liệu họ có bị rơi vào tình trạng khó khăn, phải tha phương cầu thực như một số hộ đã bán hết đất nông nghiệp trước đó hay không. Điều này đang là vấn đề đặt ra không chỉ đối với riêng người nông dân mà còn phụ thuộc vào các cấp chính quyền địa phương, các ban ngành của thành phố, cần có chính sách và hướng đi đúng đắn đảm bảo cho sự phát triển bền vững.