

Tài liệu địa chính Hà Nội thời cận đại: Sưu tầm và giá trị tư liệu

Phan Phương Thảo*

Đại học Quốc gia Hà Nội, 144 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam

Nhận ngày 12 tháng 6 năm 2009

Tóm tắt. Tài liệu địa chính Hà Nội thời cận đại hiện được lưu giữ tại Trung tâm lưu trữ Quốc gia I thuộc Cục Văn thư và Lưu trữ Nhà nước và tại Sở Tài nguyên - Môi trường và Nhà đất Hà Nội. Đây là nguồn tư liệu rất đa dạng, phong phú.

Báo cáo giới thiệu tổng quan các nguồn tư liệu địa chính được lưu giữ tại hai kho lưu trữ nói trên. Trên cơ sở đó chúng tôi tập trung miêu tả kỹ về các bằng khoán nhà đất của Hà Nội nửa đầu thế kỷ XIX hiện đang lưu giữ tại sở Tài nguyên - Môi trường và Nhà đất Hà Nội. Đây là một nguồn tư liệu rất phong phú, đồ sộ (hơn 30.000 phiều) chưa được khai thác, với những thông tin chi tiết, cụ thể về từng căn nhà, dãy phố trong nội thị cũng như từng thửa đất ở các vùng phụ cận của Hà Nội trong những năm 40 thế kỷ XX.

Thông qua phân tích những thông tin của các tấm bằng khoán, báo cáo chỉ ra giá trị của nguồn tư liệu này trong nghiên cứu các vấn đề về sở hữu nhà đất, về lịch sử, văn hóa, cảnh quan, di tích, qua trình đô thị hóa... của Thăng Long - Hà Nội thời cận đại.

1. Sưu tập tài liệu địa chính

Toàn bộ tư liệu địa chính Hà Nội thời cận đại hiện được lưu giữ tại 2 cơ sở chính: Trung tâm lưu trữ quốc gia I thuộc Cục Văn thư và Lưu trữ Nhà nước và tại Phòng lưu trữ của Sở Tài nguyên - Môi trường và Nhà đất Hà Nội.

1.1. Tài liệu địa chính Hà Nội tại Trung tâm Lưu trữ Quốc gia I

Trung tâm Lưu trữ Quốc gia I là một trong ba trung tâm trực thuộc Cục Văn thư và Lưu trữ nhà nước có chức năng sưu tầm, thu thập, bổ sung, bảo quản và tổ chức sử dụng tài liệu, tư

liệu lưu trữ Hán - Nôm và tài liệu, tư liệu lưu trữ tiếng Pháp, tiếng Việt hình thành từ Tháng 8 năm 1945 trở về trước của các cơ quan, tổ chức và cá nhân ở trong và ngoài nước.

Nguồn tài liệu hiện đang được bảo quản tại Trung tâm Lưu trữ Quốc gia I có thể chia làm 3 khối lớn sau:

- *Khối tài liệu Hán-Nôm:* là những tài liệu được hình thành trong các cơ quan thuộc các triều đại phong kiến ở Việt Nam, chủ yếu là triều đại nhà Nguyễn (từ Gia Long năm 1802 đến Bảo Đại năm 1945).

- *Khối tài liệu tiếng Pháp:* Là những tài liệu được hình thành trong các cơ quan chính quyền thuộc địa Pháp ở Đông Dương trước đây (gồm Việt Nam - Lào và Campuchia) và các sở

*ĐT.: 84-983281954.

E-mail: phthao62@gmail.com

chuyên môn của chính quyền thuộc địa Pháp ở Bắc Kỳ.

- *Khối tài liệu hành chính*: là khối tài liệu chiếm số lượng nhiều nhất với 40 phòng tài liệu. Tài liệu địa chính Hà Nội thuộc khối tài liệu này và nằm tập trung nhiều nhất ở phòng *Sở địa chính Hà Nội* hay rải rác ở các phòng: *Phòng Sở địa chính Bắc Kỳ*; *Phòng Toà đốc lý Hà Nội*; *Phòng Sở địa chính Hà Đông*.

1.1.1. *Phòng Sở địa chính Hà Nội*

Phòng Sở địa chính Hà Nội cung cấp số lượng lớn hồ sơ địa chính của riêng khu vực Hà Nội. Hiện nay, phòng tài liệu này có 880 hồ sơ với độ dày mỏng khác nhau. Hồ sơ mỏng nhất khoảng 2-3 tờ và hồ sơ dày nhất lên tới gần 200 tờ chất liệu bằng cả giấy pơ luya và giấy thường theo các khổ khác nhau. Loại hình tài liệu trong các hồ sơ gồm có tài liệu viết tay, tài liệu đánh máy và bản đồ (có tỉ lệ). Có một vài hồ sơ có tài liệu vừa chữ Hán, vừa chữ Quốc ngữ. Thời gian của các hồ sơ kéo dài từ năm 1888 đến năm 1956.

Phòng tài liệu Sở địa chính Hà Nội đã được chỉnh lý hoàn chỉnh thành hồ sơ. Nội dung chủ yếu gồm các tài liệu liên quan đến các vấn đề đất đai, nhà cửa, chùa chiền và các phố của Hà Nội. Theo khung phân loại P.Boudet, tài liệu chỉ liên quan đến hai kí hiệu sau:

- Chính trị: Chùa và đền (1890-1957) ký hiệu là F.

- Chế độ ruộng đất ký hiệu là M gồm:

+ Từ M 3- M 8 là các hồ sơ thuộc lĩnh vực địa chính và đất đai của thành phố. Hồ sơ về các phố của Hà Nội (1882-1956).

+ M 83 là hồ sơ khu vực nhượng địa (1889-1953).

+ M 84 là các hồ sơ thuộc lĩnh vực chuyển đổi đất đai trong các phố của Hà Nội (1888-1953).

+ M 86 là các hồ sơ thuộc lĩnh vực trưng dụng đất để quy hoạch các phố (1889-1953).

+ M 87 là hồ sơ trưng dụng đất cho việc xây dựng thành phố (1888-1944).

+ M 89 là các hồ sơ đất đai do thành phố bán (1888-1949)[1].

1.1.2. *Tài liệu địa chính Hà Nội tại các phòng tư liệu khác*

Phòng Sở địa chính Bắc Kỳ

Sở Địa chính Bắc Kỳ có trách nhiệm tổ chức, thực hiện và kiểm tra kỹ thuật việc đo đạc địa hình, lập các bản đồ và các sổ cái địa chính.

Hiện nay, phòng Sở địa chính Bắc Kỳ có 598 hồ sơ, mỗi hồ sơ có độ dày mỏng khác nhau, dày nhất là khoảng 150 tờ và mỏng nhất là khoảng 2-3 tờ. Thời gian của các hồ sơ kéo dài từ năm 1901 đến năm 1954 thuộc các lĩnh vực sau: văn bản pháp quy, công văn trao đổi, nhân sự, hồ sơ nhân sự, tổ chức chính quyền địa phương, công chính, lao động, khai thác thuộc địa, chế độ ruộng đất, Nông - lâm; Giáo dục công, Khoa học và Nghệ thuật và Lưu trữ - Thư viện.

Đặc biệt tài liệu ruộng đất trong phòng sở địa chính Bắc Kỳ chiếm số lượng lớn, có nội dung phong phú gồm các tư liệu về: chế độ ruộng đất, quy chế về sở hữu ruộng đất, phân chia quyền sở hữu ruộng đất ở Bắc Kỳ (1909-1951); cải cách ruộng đất của một số tỉnh Bắc Kỳ (1951-1953); Lịch sử địa chính Đông Dương và địa chính Bắc Kỳ; Tổ chức và hoạt động của Địa chính Bắc Kỳ, Trung Kỳ và tổ chức lại Địa chính Bắc Việt (1901-1954); báo cáo hàng năm của Sở địa chính Bắc Kỳ và báo cáo hàng tháng của các tỉnh từ năm 1926-1954; Đăng ký ruộng đất ở Bắc Kỳ (1926-1938); Tổ chức lại các khu địa chính, bản đồ các tỉnh Bắc Kỳ được vẽ sau khi đã thực hiện công tác địa chính có niên đại từ 1938-1941; hồ sơ tranh chấp đất đai, hoạch định ranh giới giữa các tỉnh ở Bắc Kỳ và cấm mốc phân giới đất ở Nam Kỳ (1911-1951); báo cáo thanh tra các tỉnh Bắc Kỳ (1928-1945); Diện tích các đồn điền ở các tỉnh Bắc Kỳ (1933-1944); Danh sách các đồn điền của người bản xứ và của người Âu ở các tỉnh Bắc Kỳ (1903-1944); Lịch sử về tài sản đồ thị.

Nhượng và thuê đất tư không xây dựng ở Đông Dương từ năm 1931-1944; Quy hoạch thành phố Hà Nội trong những năm 1924-1944.

Phòng Sở địa chính Bắc Kỳ tập trung toàn bộ tài liệu quản lý địa chính của cả Bắc Kỳ, vì vậy tài liệu địa chính Hà Nội trong phòng này rất ít ỏi (khoảng hơn 10 hồ sơ),

Phòng Toà công sứ Hà Đông

Toà công sứ Hà Đông là cơ quan giúp việc cho Công sứ chủ tỉnh trong việc thực hiện chính sách bảo hộ của Pháp dưới sự chỉ đạo của Thống sứ Bắc Kỳ.

Phòng toà công sứ Hà Đông hiện có 5218 hồ sơ với các chất liệu giấy giố, giấy, vải. Các hồ sơ có niên đại từ năm 1883 đến năm 1938. Trong phòng lưu trữ này có rải rác một số tài liệu địa chính Hà Nội. Nội dung chính của các hồ sơ này là: về việc chuyển nhượng đất cho người bản xứ và người Âu ở Hà Nội giai đoạn 1888 - 1928; phân chia đất đai làng xã từ 1911-1929.

Phòng Toà đốc lý Hà Nội

Toà Đốc lý là cơ quan giúp việc cho Đốc lý. Phòng tài liệu Toà đốc lý này gồm có 6007 hồ sơ tài liệu từ năm 1885 đến năm 1945 với các nội dung sau: nhân sự, tổ chức chính quyền, chính trị, tư pháp, công chính, giao thông, thương mại, quân sự, giáo dục, y tế, tài chính, lao động và ruộng đất.

Nội dung chủ yếu của các hồ sơ tài liệu về ruộng đất Hà Nội trong phòng này là: quy định chế độ sở hữu ruộng đất của Pháp tại Hà Nội trong các nhượng địa (các hồ sơ năm 1933); bán và cho thuê nhà cửa và đất công ở Hà Nội (hồ sơ năm 1935 đến 1939); bán, cho thuê, nhượng và trao đổi đất công ở Hà Nội (1922 - 1930).

Diện qua các phòng tư liệu, có thể nhận thấy đặc điểm lớn nhất của khối tài liệu địa chính Hà Nội tại Trung tâm lưu trữ quốc gia I là: từ loại hình cũng như nội dung của các hồ sơ tài liệu đều mang đậm tính chất qui phạm hành

chính. Các hồ sơ tài liệu này chủ yếu là công văn, thư từ, giấy tờ của các cơ quan, sở, ban ngành có trách nhiệm chính và trách nhiệm liên đới trong việc quản lý, quy hoạch, xây dựng, chuyển nhượng, bán đấu giá đất đai, giải quyết các đơn từ kiện cáo về đất đai, quy định về thuê đất, tiền thuê nhà... ở Hà Nội.

Đặc điểm thứ hai là niên đại của khối tài liệu này kéo dài từ những năm 1888 đến những năm 50 của thế kỷ XX. Như vậy, tất cả những biến động về mặt đất đai của Hà Nội đều được ghi lại một cách đầy đủ qua khối lượng hồ sơ tài liệu đồ sộ này.

Đặc điểm thứ ba là trong các hồ sơ tài liệu địa chính Hà Nội tại các phòng tư liệu có rất nhiều tài liệu bản đồ (có tỉ lệ) kèm theo. Các bản đồ này khá phong phú đa dạng gồm: bản đồ quy hoạch, bản đồ về môi trường sinh thái, bản đồ cảnh quan, bản đồ hành chính, bản đồ địa hình... của Hà Nội. Đây là một tài liệu quý hiếm phản ánh diện mạo của Hà Nội một cách trực quan sinh động.

1.2. Tài liệu địa chính tại Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Hà Nội

Năm 2000, Sở Tài nguyên - Môi trường và Nhà đất Hà Nội được thành lập trên cơ sở hợp nhất Sở Địa chính Nhà đất với các tổ chức quản lý nhà nước về tài nguyên đất, nước, khoáng sản, thủy văn, đo đạc bản đồ, nhà ở... thuộc địa bàn Hà Nội. Đây là Sở đầu tiên trên cả nước thực hiện đồng thời nhiệm vụ quản lý tài nguyên môi trường và nhà ở. Tất cả những hồ sơ tài liệu về tài nguyên đất đai, nhà cửa... ở Hà Nội đều được lưu giữ tại Phòng Lưu trữ của Sở, trong đó hiện còn một khối tài liệu lớn có niên đại chủ yếu từ những năm 40 đến những năm 50 của thế kỷ XX. Khối tài liệu này gồm hơn 30 000 tấm bản đồ khoản điển thổ và hàng trăm bản đồ thửa đất của Hà Nội.

Các bảng khoản điền thổ này do Sở địa chính Hà Nội thời thuộc Pháp lập. Về mặt hình thức, các tấm bảng khoản này hình chữ nhật với kích thước: chiều dài 25cm, chiều rộng 20cm. Chất liệu của các bảng khoản này là giấy đen được bồi dầy. Các chữ tiêu đề của các cột trong tấm bảng khoản viết bằng tiếng Pháp, được đánh máy, còn các thông tin điền vào tấm bảng

khoản được viết bằng tay và bằng chữ quốc ngữ. Các tấm bảng khoản điền thổ này đều có 2 mặt với 11 cột thông tin ở mặt trước và 5 cột thông tin ở mặt sau. Hình ảnh một tấm bảng khoản điền thổ được lưu trữ tại Sở tài nguyên môi trường và Nhà đất Hà Nội như sau [2] (ví dụ tấm bảng khoản số 331):

Tấm bảng khoản điền thổ số 331 sau khi đã được chuyển ngữ, Việt hoá

Mặt trước của bảng khoản

Khu vực	Tờ	Miếng	Phố:	Phố 226	Số nhà: 17	Số bảng khoán: 331				
K	9	170	Phường:			Vùng: Sinh Từ				
Hiện trạng và biến đổi của thửa đất										
Bản kê khai		Thành phần của thửa đất					Theo dõi			
		Chỉ số, loại thuế, diện tích từng bộ phận								
Thời gian	Loại chứng từ	A	Gác	Kg	T.	Sân	F	G	Tổng diện tích	
Ngày lập phiếu:		1g	66	30		131			239 m²	
28-3-44		2g	12							

Mặt sau của tấm bảng khoản

Biến đổi chủ sở hữu					
Chỉ dẫn		Việc mua bán			Theo dõi
Họ và Tên		Ngày tháng chuyển nhượng		Cách thức	
Bùi Quang Huy dit Lacoste và vợ Vũ Thị Thiệu		Ngày lập phiếu: 28 - 3 - 44		Cách thức	Giá cả
Thông tin về thuế					Các thông tin khác
Ô. Huy (giáo sư trường Bưởi)					17, phố số 226

Như vậy, nhìn vào tấm bảng khoản điền thổ này ta có thể thấy:

khu vực K, tờ số 9, miếng đất số 170 đã được số hoá.

Thứ nhất, Tấm bảng khoản cung cấp những thông tin chính xác đến từng số nhà, từng khu phố. Qua tấm bảng khoản điền thổ số 331 ta biết được rằng số liệu đo đạc ghi trong đó là số đo đạc của ngôi nhà số 17 phố 226 thuộc vùng Sinh Từ. Hơn nữa, nó tương ứng với bản đồ

Thứ hai, Thời gian lập phiếu cũng chính là thời gian tiến hành đo đạc và cũng được coi là mốc thời gian mà số liệu này phản ánh hiện trạng đất đai nhà cửa Hà Nội. Qua tấm bảng khoản 331 ta có thể hiểu rằng vào năm 1944 nhà số 17 phố 226 có diện tích đất đai, cấu trúc là như vậy.

Trong hơn 30000 tấm bằng khoán điền thổ thì có thể thấy thời điểm lập phiếu sớm nhất là vào khoảng những năm 1930 và thời điểm lập phiếu muộn nhất là những năm 1950. Đại bộ phận các tấm bằng khoán điền thổ này được lập vào những năm 40 của thế kỷ XX.

Thứ ba, Thông tin quan trọng nhất trong tấm bằng khoán điền thổ này chính là các số liệu đo đạc phản ánh cấu trúc, diện mạo của từng thửa đất. Qua tấm bằng khoán số 331 ta có thể hình dung được rằng nhà số 17 tại phố 226 là căn nhà có 2 gác: gác 1 đo được $66m^2$, gác 2 có diện tích là $12m^2$, nhà có diện tích không gian là $30m^2$, diện tích sân là $131m^2$ và tổng diện tích là $239m^2$.

Thứ tư, Mặt sau của tấm bằng khoán cung cấp những thông tin về biến đổi chủ sở hữu. Như tấm bằng khoán số 331 ở trên thì thông tin biến đổi chủ sở hữu tương đối thuận nhất, ít ỏi. Đọc thông tin ở mặt sau của tấm bằng khoán này ta hiểu rằng: tính đến thời điểm lập phiếu (28-3-1944) thì nhà số 17 phố 226 với diện tích đo đạc như trên thuộc sở hữu của ông Bùi Quang Huy (hay còn có tên là Lacoste) và vợ là bà Vũ Thị Thiệu. Hai cột phía cuối cùng của mặt sau được ghi thông tin bổ sung: Ông Bùi Quang Huy là giáo sư dạy học tại trường Bưởi - Hà Nội.

Có những tấm bằng khoán phản thông tin ở mặt sau rất nhiều, phản ánh những biến động phức tạp về chủ sở hữu. Có chủ sở hữu là người nước ngoài, có chủ sở hữu là người Hoa, có chủ

Mặt trước của bằng khoán

Khu vực	Tờ	Miếng	Phố:.....	Số nhà:.....	Số bằng khoán: 227
Võng Thị 2	57	Phường:	Vùng:		
Hiện trạng và biến đổi của thửa đất					
Bản kê khai	Thành phần của thửa đất				Theo dõi
Thời gian	Loại chứng từ	m ²	m ²	m ²	m ²
Chi số, loại thuế, diện tích từng bộ phận					
Ngày lập phiếu: 19-1-45					1785 m ²

sở hữu là các công ty, xí nghiệp, cơ quan nhà nước...và có trường hợp một miếng đất nhưng có nhiều cá nhân trong một gia đình có quyền sở hữu cũng được liệt kê đầy đủ ở cột thông tin "Họ và tên".

Thứ năm, Trong hơn 30000 tấm bằng khoán điền thổ thì không phải tất cả có cùng một cấu trúc thông tin mà thực tế rất đa dạng. Những tấm bằng khoán điền thổ lập muộn hơn (từ năm 1950 trở đi) thì hoàn toàn viết bằng tiếng Việt và thông tin rất sơ sài. Những tấm bằng khoán điền thổ đo đạc những khu vực thương mại sầm uất, đông dân cư, nhà cửa san sát như các phố Hàng của Hà Nội... thì hầu như tất cả đều có cùng cấu trúc thông tin giống tấm bằng điền thổ số 331 trên: có số nhà, tên phố, có gác, có sân, không gian, nhà tạm/ôn (T.), vườn, ngõ, đường...

Bên cạnh đó, những khu vực thuộc Hà Nội nhưng trước đây là các làng xã thì thông tin trong các tấm bằng khoán điền thổ hoàn toàn khác. Dòng đầu tiên ở mặt trước của tấm bằng khoán chỉ có thông tin về khu vực, thông tin về tờ, về miếng đất, tên làng, số hiệu của tấm bằng khoán. Thẳng hoặc xuất hiện một số bằng khoán có ghi thông tin số nhà, phố. Những thông tin về thành phần của thửa đất trong các tấm bằng khoán này là: số liệu đo đạc ruộng, đất trồng màu, ao, vườn, đất ở, nghĩa trang, ruộng thờ cúng... Hình ảnh của tấm bằng khoán điền thổ [3] loại này như sau:

Mặt sau của tấm bằng khoán

Biên đổi chủ sở hữu				
Chỉ dẫn	Việc mua bán			Theo dõi
Họ và Tên	Ngày tháng chuyển nhượng	Cách thức	Giá cả	
Làng Vông Thi	Ngày lập phiếu: 28 - 3 - 44			
Thông tin về thuế		Các thông tin khác		
Vườn				

Đi kèm theo khối tư liệu bằng khoán điền thổ tại Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Hà Nội còn lưu trữ một khối lượng khá lớn những tấm bản đồ mặt bằng nhà cửa, đất đai. Những tấm bản đồ này được Sở địa chính thời Pháp thuộc lập có tỉ lệ xích và theo tiêu chuẩn của khoa học bản đồ. Đến những năm 50 của thế kỷ XX, khi tiếp quản khối tư liệu này, Sở Nhà đất Hà Nội đã tiến hành đo đạc lại và số hoá một phần khối tư liệu bản đồ này trên cơ sở hệ thống bản đồ có sẵn thời thuộc Pháp nhằm mục đích bảo quản lưu trữ. Khối tư liệu bản đồ này là nguồn tư liệu vô cùng giá trị.

Tóm lại, tài liệu địa chính Hà Nội lưu trữ tại Sở Tài Nguyên - Môi trường và Nhà đất có đặc điểm sau: Về niên đại của khối tài liệu này là vào nửa đầu thế kỷ XX. Những tấm phích đất (hay còn gọi là bằng khoán điền thổ) thực chất là những phiếu kê khai, đo đạc về diện tích, các loại hình đất đai, chủ sở hữu cụ thể phục vụ công tác quản lý. Đó chính là một hình ảnh tương đồng với sổ địa bạ (thời Nguyễn) và sổ đỏ (thời hiện đại).

2. Giá trị tư liệu

2.1. Khối tài liệu địa chính Hà Nội thời cận đại là nguồn tư liệu đồ sộ, phong phú để nghiên cứu về Hà Nội cuối thế kỷ XIX, nửa đầu thế kỷ XX trên nhiều phương diện. Những thông tin khai thác từ tài liệu địa chính kết hợp với những

nguồn tư liệu khác cho phép đặt ra và nghiên cứu nhiều vấn đề về kinh tế, xã hội, văn hoá và đặc biệt là về diện mạo nhà đất Hà Nội giai đoạn này:

- + Diện mạo của Hà Nội cuối thế kỷ XIX, nửa đầu thế kỷ XX
- + Cấu trúc không gian nhà đất của cư dân Hà Nội
- + Những biến động sở hữu đất đai Hà Nội nửa đầu thế kỷ XX
- + Quá trình đô thị hoá của các làng ven đô cuối thế kỷ XIX đầu thế kỷ XX...

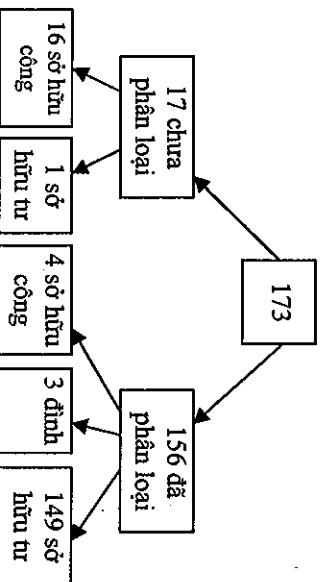
Cả hai kho tài liệu địa chính kể trên đều là những nguồn tư liệu rất quý, có giá trị khi nghiên cứu về Hà Nội... Tuy nhiên, sưu tập tài liệu lưu trữ tại Trung tâm Lưu trữ quốc gia I ít nhiều được các nhà khoa học trong và ngoài nước khai thác, sử dụng⁽¹⁾. Riêng khối tư liệu lưu giữ tại Sở Tài nguyên – Môi trường và Nhà đất Hà Nội thì hầu như chưa được khai thác, công bố. Vì vậy, trong phần này, thông qua miêu tả, phân tích số liệu của các bằng khoán thuộc một phổ trong khu phố cổ Hà Nội, mang tính chất nghiên cứu trường hợp (Case Study), chúng tôi muốn làm rõ hơn giá trị của nguồn tài liệu này.

⁽¹⁾ Các tư liệu lưu trữ này đã được các nhà khoa học trong nước, và ngoài nước khai thác, sử dụng khá nhiều trong một số công trình khoa học khác [4-6].

2.2. Hàng Bạc là con phố được lựa chọn với lý do đây là một trong các phố cổ được hình thành sớm, có nhiều di tích lịch sử, văn hóa, thuộc phạm vi bảo tồn cấp I [7], lại nằm ở trung tâm của Hà Nội, có đầy đủ các bằng khoán về từng số nhà.

Theo thống kê, phố Hàng Bạc có 173 bằng khoán, nhưng trong đó có những tấm là của 2 hoặc 3 số nhà, thậm chí là 4 số nhà (thường là những nhà ở góc phố, giao của hai con phố với nhau hay tuy ghi là 2 số nhà nhưng lại cùng chung một khu đất hoặc là một mảnh đất nhưng một phần đã bị chuyển nhượng quyền sở hữu thành đất công...). Các tấm bằng khoán này chủ yếu được lập vào năm 1944, chỉ có 8 bằng khoán được lập vào năm 1943 [8].

173 bằng khoán với tổng diện tích nhà đất các loại là 22265 m², phân bố như sau:



Với 17 bằng khoán chưa phân loại trên thì:

- 16 bằng khoán được ghi chủ là sở hữu công (cũng có khi ghi rõ là Thành phố Hà Nội) với tổng diện tích là 138m², nhưng diện tích trong mỗi bằng khoán thường rất nhỏ, chỉ một vài m². Đây là những phần đất vốn thuộc sở hữu tư nhân nhưng trong quá trình chỉnh trang, uốn nắn lại các con phố cũ theo qui hoạch của thực dân Pháp [9,10], đã bị cắt ra để sung công, chủ yếu để làm vỉa hè, mở rộng đường... nên được lập riêng một bằng khoán.

Chỉ có 2/16 bằng khoán này có diện tích tương đối lớn (18 m² và 94 m²) và là số nhà độc

lập. Đây là những phần đất công, có thể do san lấp hồ, ao mà thành⁽²⁾.

- 1 bằng khoán có chủ tư hữu nhưng nằm ở phía sau một số nhà đã có bằng khoán khác, có thể đây là phần đất mới mua thêm, chưa qui hoạch nên chỉ có tổng diện tích

Trong 156 bằng khoán đã phân chia rõ ràng các loại hình nhà, sân, vườn... thì:

- 4 bằng khoán được ghi chủ là thuộc sở hữu công (65m², 71m², 79m², 282m²), không rõ được sử dụng làm gì nhưng trong đó có 2 mảnh (65m², 71m²) chỉ có không gian và sân, 2 mảnh còn lại có thêm một phần nhà 1 tầng hoặc nhà tam.

- 3 là đình (đình Phương Thuận 135m², đình Dung Hà 22 m², đình Trường Thai 868 m²). Đây là những nơi sinh hoạt chung của cộng đồng, là dấu vết đậm tính chất nông thôn còn được bảo tồn ở khu vực 36 phố phường.

- 149 thuộc sở hữu tư.

Với 156 bằng khoán đã có ghi chép đầy đủ về từng loại hình nhà, sân, vườn... đã được thống kê như sau:

Phân bố các loại hình nhà và đất của 156 bằng khoán phố Hàng Bạc.

⁽²⁾ Theo những ghi chép của địa bạ và các bản đồ Hà Nội có từ đầu cuối thế kỷ XIX, khu vực này vẫn còn khá nhiều hồ nhỏ. Sang nửa đầu thế kỷ XX, các hồ ở đây mới dần bị san lấp. Xem thêm [11].

Theo Hồ sơ số 28 tại Trung tâm lưu trữ Quốc gia I: Hiện biết về đất thuộc sở hữu thuộc địa trong thành phố Hà Nội (1890-1895), Nghị định ngày 26/5/1891 của Toàn quyền Đông Dương (phông số địa chính Hà Nội) quyền sở hữu đất hồ, ao trên địa bàn Hà Nội của thực dân Pháp được ghi rõ: "Điều 1: Những đất ao, hồ ở vị trí sau được khẳng định thuộc tài sản công của thành phố Hà Nội:

Giữa phố Cầu Gỗ, phố Hàng Mành, phố Hàng Bạc và Hàng Đào
Giữa phố Hàng Bạc, Mã Mây, Hàng Buồm, Hàng Ngang
Giữa phố Hàng Đào, đề và Hàng Than
Giữa phố nhà Thương Khách của Hàng Than, phố Hàng Bùn

.....
Điều 4: Thành phố Hà Nội đánh thuê những người chiếm dụng đất ao, hồ công, những người này có nghĩa vụ thực hiện việc lấp ao trong thời hạn 1 năm được tính từ khi chuyển nhượng".

Loại hình	Gác 1	Gác 2	Gác 3	Không gian	Nhà tạm	Sân	Tổng diện tích
Diện tích	7428	1384	38	7860	237	5009	21956
Số lần xuất hiện	132	30	1	144	20	147	156
Tỷ lệ về diện tích (%)	33,83	6,30	0,17	35,80	1,08	22,82	100,00

Bảng thống kê trên cho thấy, nếu xét về số lượng thì loại hình “sân” xuất hiện nhiều nhất (147/156 bằng khoán), rồi tới loại “không gian” tức là các khoảng không để lấy ánh sáng, không khí cho mỗi số nhà (144/156) và loại hình “không gian” này cũng chiếm tỷ lệ diện tích lớn nhất (35,79%), rồi mới tới loại “gác 1” (33,83%).

Phần diện tích “gác 2” chiếm tỷ lệ khá “khiểm tởn” 5,6%; còn gác 3 chỉ xuất hiện duy nhất 1 lần với 38m², tương đương 0,18%.

Từ năm 1930 đến năm 1944 liên tục những đề án quy hoạch đô thị Hà Nội được Sở kiến trúc và đô thị đưa ra nhằm cải tạo và mở rộng thành phố Hà Nội, áp dụng những nguyên lý quy hoạch hiện đại thịnh hành ở Châu Âu đương thời. Vì vậy, khu phố cổ Hà Nội nói chung, phố Hàng Bạc nói riêng không thể nằm ngoài những qui hoạch đó. Tuy nhiên, trong các đề án này có chi rõ “...Ưu tiên phát triển các đô thị bán xứ hiện có hơn là xây dựng thành phố mới...”[12]. Và có lẽ vì thế mà diện mạo các phố cổ Hà Nội tuy có những đổi thay so với cuối thế kỷ XIX như đã phá bỏ các công phố, đường phố mở rộng hơn, có vỉa hè, phá bỏ nhà tranh, xây nhà gạch..., tính chất đô thị hoá đã rõ rệt hơn song vẫn giữ được những nét đặc trưng riêng của Thăng Long - Hà Nội, không thể lẫn với bất cứ đô thị nào khác.

Có thể hình dung rằng, đến những năm 40 của thế kỷ XX, diện mạo nhà đất của phố Hàng Bạc, một phố buôn bán trong khu phố cổ, đặc điểm chung nhất vẫn là những nhà hình ống, không gian ở, sinh hoạt và buôn bán được bố trí xen kẽ, hợp lý, tiết kiệm diện tích vì “đất chật, người đông”. Trong tất cả các nhà ở phố Hàng

Bạc đều không hề có mét đất nào dành làm vườn, nhưng trong mỗi số nhà, xen kẽ giữa các phần “nhà” chủ yếu là 1 tầng và nhà tạm (nhà tôn) thì vẫn có khoảng đất dành làm sân, chiếm gần ¼ tổng diện tích (22,82%) với nhiều chức năng sử dụng, hay những khoảng “không gian” không thể thiếu được để làm giếng trời, làm bếp, hay đơn giản là để thông thoáng, lấy gió, lấy ánh sáng, là nơi chứa hàng hoá...

Bên cạnh đó, quá trình đô thị hoá do ảnh hưởng của phương Tây cũng phần nào làm đã biến đổi cấu trúc nhà ở phố truyền thống của Hà Nội. Một kiểu nhà mới bằng gạch kiên cố từ 2 đến 3 tầng (loại 3 tầng vẫn còn chiếm tỷ lệ rất nhỏ) đã bắt đầu được xây dựng trên nền cũ của một số ngôi nhà Hà Nội hình ống quen thuộc tại khu vực này. Kiểu nhà mới thể hiện cách tổ chức các không gian chức năng bên trong tương đối hợp lý và vẫn khai thác được những đặc điểm phù hợp của hệ thống các sân trong vào mục đích thông thoáng tự nhiên cho các phòng ở, tạo điều kiện thoải mái như cầu truyền thống của người Việt là gần bó với không gian cây xanh thiên nhiên, dù đó là không gian thiên nhiên thu nhỏ.

Tài liệu tham khảo

- [1] Cục Lưu trữ Nhà nước, Trung tâm lưu trữ quốc gia I, Thư mục tài liệu địa chính Hà Nội, *Service du Cadastre et du Domaine de Ha Noi (Phòng sở địa chính Hà Nội)*.
- [2] Sở Tài nguyên - Môi trường và Nhà đất Hà Nội, Phòng Lưu trữ, *Bảng khoán số 331* (Phòng Địa chính Hà Nội nửa đầu thế kỷ XX).

- [3] Sở Tài nguyên - Môi trường và Nhà đất Hà Nội, Phòng Lưu trữ, *Bảng khảo số 227* (Phòng Địa chính Hà Nội nửa đầu thế kỷ XX).
- [4] Pierre Clément, Nathalie Lancret (chủ biên), *Hà Nội chu kỳ của những đổi thay: Hình thái kiến trúc và Đô thị*, NXB Khoa học Kỹ thuật, Hà Nội, 2003.
- [5] Nhiều tác giả, *Tìm hiểu vấn đề nhà ở của Hà Nội - Một kinh nghiệm liên văn hoá trong hợp tác đại học*, NXB trường Đại học Tổng hợp Laval, Québec, 2006.
- [6] Philippe Papin, *Histoire de Hanoi*, Librairie Arthème, Fayard, 2001.
- [7] Nhiều tác giả, *Tôn tạo phố cổ ở các thành phố châu Á và châu Âu. Trao đổi kinh nghiệm trong lĩnh vực bảo tồn và nâng cao giá trị di sản*, Kỳ yếu hội thảo quốc tế, Hà Nội, 2005.
- [8] Sở Tài nguyên - Môi trường và Nhà đất Hà Nội, Phòng Lưu trữ, 173 *Bảng khảo thuộc khu vực D, vùng Hoàn Kiếm và Đồng Xuân* (Phòng Địa chính Hà Nội nửa đầu thế kỷ XX).
- [9] Nguyễn Thừa Hỷ, *Thăng Long - Hà Nội thế kỷ XVII-XVIII-XIX*, Hội Sử học Việt Nam, Hà Nội, 1993, tr.63-67.
- [10] Lưu Đình Tuấn, Công cuộc xây dựng của người Pháp trên đất Hà Nội, *Tạp chí Xưa và Nay* số 71, 1-2000.
- [11] Phan Phương Thảo, *Cảnh quan mặt nước của Hà Nội qua tư liệu địa bạ/Địa bạ cổ Hà Nội*, tập II, NXB Hà Nội, Hà Nội, 2008.
- [12] Trần Hùng, Nguyễn Quốc Thông, *Thăng Long - Hà Nội mười thế kỷ đô thị hoá*, NXB Xây dựng, H. 2004, tr.74.

The Hanoi's source of cadastres in modern history: Collection and values

Phan Phuong Thao

Vietnam National University, Hanoi, 144 Xuan Thuy, Cau Giay, Hanoi, Vietnam

The collection of cadastres of modern Hanoi is currently being stored in both National Archives Centre 1, The State Records and Archive Department of Vietnam, and Hanoi's Department of Natural Resources, Environment and Land and House Management. The archive can be said to be a profound resource of information.

This report provides an overall review of documents on land surveys, which are being archived in the two stores. On such a basis, in-depth descriptions are drawn on the Hanoian title deeds which are preserved in Hanoi's Department of Natural Resources, Environment and Land and House Management. There is a fact that so far these documents have been almost untouched by researchers although the number of records is impressively huge (more than 30,000) with immense valuable and detailed information about specific houses, buildings, streets in the inner city as well as every lot of land in the suburbs of Hanoi in the 1940s.

Through its in-depth analysis, the report reveals the value of the title deeds that could be tapped for research into land and house ownership, history, culture, landscape, relics and the urbanization of the modern city of Thang Long - Hanoi.