



TÀI LIỆU ĐỊA CHÍNH HÀ NỘI THỜI CẬN ĐẠI: SƯU TẬP VÀ GIÁ TRỊ TƯ LIỆU

TS Phan Phương Thảo*

1. Sơ lược tài liệu địa chính

Toàn bộ tư liệu địa chính Hà Nội thời cận đại hiện được lưu giữ tại hai 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 chuyên môn của chính quyền thuộc địa Pháp ở Bắc Kỳ.

* Khoa Lịch sử, Đại học Quốc gia Hà Nội.

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

a. Phong Sở Địa chính Hà Nội

Phong Sở Địa chính Hà Nội cung cấp số lượng lớn hồ sơ địa chính của riêng khu vực Hà Nội. Hiện nay, phong 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 tỷ 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.

Phong 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 ký 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 trung dụng đất để quy hoạch các phố (1889 - 1953).
 - +M 87 là hồ sơ trung 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.

b. Tài liệu địa chính Hà Nội tại các phong tư liệu khác

** Phong 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, phong 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 phong 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 đến 1941; hồ sơ tranh chấp đất đai, hoạch định ranh giới giữa các tỉnh ở Bắc Kỳ và cắm 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 đô thị; nhượng và thuê đất tư không xây dựng ở Đông Dương từ năm 1931 đến năm 1944; quy hoạch thành phố Hà Nội trong những năm 1924 - 1944.

Phong 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 phong này rất ít ỏi (khoảng hơn 10 hồ sơ).

** Phong 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.

Phong Toà Công sứ Hà Đông hiện có 5218 hồ sơ với các chất liệu giấy gió, giấy, vải. Các hồ sơ có niên đại từ năm 1883 đến năm 1938. Trong phong 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 đến 1929.

** Phong Toà Đốc lý Hà Nội:*

Toà Đốc lý là cơ quan giúp việc cho Đốc lý. Phong tài liệu Toà Đốc lý này gồm có 6007 hồ sơ tài liệu từ năm 1885 đến năm 1945 với các nội dung như 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 phong 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 năm 1939); bán, cho thuê, nhượng và trao đổi đất công ở Hà Nội (1922 - 1930).

Điểm qua các phong 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 quy 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 thuế 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 phong tư liệu có rất nhiều tài liệu bản đồ (có tỷ 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 bằng khoán điền thổ và hàng trăm bản đồ thửa đất của Hà Nội.

Các bằng khoán điền thổ này do Sở Địa chính Hà Nội thời thuộc Pháp lập. Về mặt hình thức, các tấm bằng khoán này hình chữ nhật với kích thước: chiều dài 25cm, chiều rộng 20cm. Chất liệu của các bằng khoán này là giấy đen được bồi dày. Các chữ tiêu đề của các cột trong tấm bằng khoán viết bằng tiếng Pháp, được đánh máy, còn các thông tin điền vào tấm bằng khoán được viết bằng tay và bằng chữ quốc ngữ. Các tấm bằng khoán điền thổ này đều có hai mặt với 11 cột thông tin ở mặt trước và 5 cột thông tin ở mặt sau. Hình ảnh một tấm bằng khoán điền thổ được lưu trữ tại Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Hà Nội như sau (ví dụ tấm bằng khoán số 331):

Tấm bằng khoán điền thổ số 331 sau khi đã được chuyển ngữ, Việt hoá: Mặt trước của bằng khoán

Khu vực	Tờ	Miếng	Phố: Phố 226 Số nhà: 17						Số bằng khoán: 331	
K	9	170	Phường:						Vùng: Sinh Từ	
HIỆN TRẠNG VÀ BIẾN ĐỔI CỦA THỪA ĐẤT										
Bản kê khai		Thành phần của thửa đất Chỉ số, loại thuế, diện tích từng bộ phận							Tổng diện tích	Theo dõi
Thời gian	Loại chứng từ	A	Gác	Kg	T.	Sân	F	G		
Ngày lập phiếu: 28 - 3 - 44		1g	66	30		131			239 ^{mq}	
		2g	12							

Mặt sau của tấm bằng khoán

BIẾN ĐỔI CHỦ SỞ HỮU				
Chỉ dẫn	Việc mua bán			Theo dõi
Họ và tên	Ngày tháng chuyển nhượng	Cách thức	Giá cả	
Bùi Quang Huy dit Lacoste và vợ Vũ Thị Thiều	Ngày lập phiếu: 28 - 3 - 44			
Thông tin về thuế		Các thông tin khác		
Ông Huy (giáo sư trường Bưởi)		17, phố số 226		

Như vậy, nhìn vào tấm bằng khoán điền thổ này ta có thể thấy:

+ Thứ nhất: Tấm bằng khoán cung cấp những thông tin chính xác đến từng số nhà, từng khu phố. Qua tấm bằng khoán 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 khu vực K, tờ số 9, miếng đất số 170 đã được số hoá.

+ 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 bằng khoán 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 thuần 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 vô cùng 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 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 chúng 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/tôn (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. Thảng 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 loại này như sau:

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 THỪA ĐẤT										
Bản kê khai		Thành phần của thửa đất Chỉ số, loại thuế, diện tích từng bộ phận							Tổng diện tích	Theo dõi
Thời gian	Loại chứng từ	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq		
Ngày lập phiếu: 19 - 1 - 45									1785 ^{mq}	

Mặt sau của tấm bằng khoán

BIẾN ĐỔI CHỦ SỞ HỮU				
Chỉ dẫn	Việc mua bán			Theo dõi
Họ và tên	Ngày tháng chuyển nhượng	Cách thức	Giá cả	
Làng Võng Thị	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 tỷ 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 đồ (thời hiện đại).

2. Giá trị tư liệu

2.1. Khối tài liệu địa chính Hà Nội thời cận đại là nguồn tư liệu vô cùng 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 và đặc biệt là diện mạo nhà đất Hà Nội như:

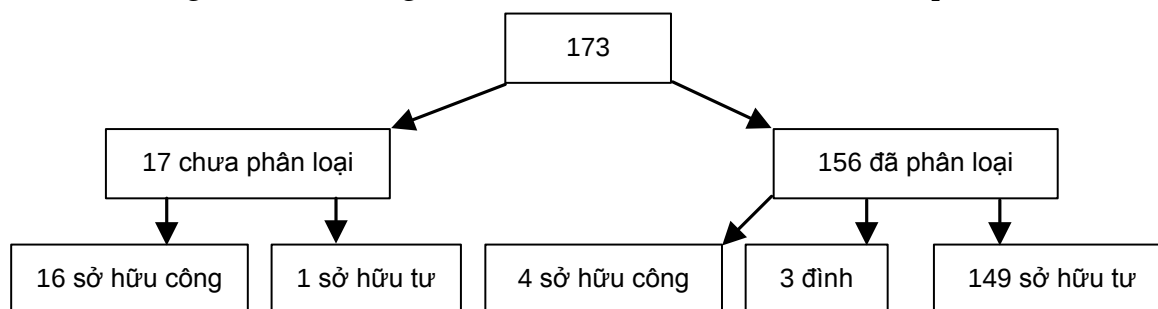
- + Diện mạo của Hà Nội cuối thế kỷ XIX, nửa đầu thế kỷ XX;
- + Cấu trúc không gian nhà đất của cư dân Hà Nội cuối thế kỷ XIX đầu thế kỷ XX;
- + Những biến động sở hữu đất đai Hà Nội trong giai đoạn này;
- + Quá trình đô thị hoá của các làng ven đô cuối thế kỷ XIX đầu thế kỷ XX.....

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 đã ít nhiều được các nhà khoa học trong và ngoài nước khai thác, sử dụng. 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 phố trong khu phố cổ Hà Nội, mang tính chất nghiên cứu trường hợp (Case Study), chúng tôi muốn đặc biệt làm rõ hơn giá trị của nguồn tài liệu này.

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 hoá, thuộc phạm vi bảo tồn cấp I, 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 174 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 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.

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



Với 17 bằng khoán chưa phân loại trên thì:

- 16 bằng khoán được ghi chú 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 mét vuông. 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 quy hoạch của thực dân Pháp, 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 (18m² và 94m²) và là số nhà độc lập. Đây là những phần đất công, có thể do san lấp hồ, ao mà thành².

- 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 quy 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 chú 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 tạm.

- 3 là đình (đình Phương Thượng 135m²; đình Dung Hà 22m²; đình Trường Thi 868m²). Đây là những nơi sinh hoạt chung của cộng đồng, là dấu vết đậm tính chất nông thôn còn rơi rớt lại ở khu vực 36 phố phường.

- 149 thuộc sở hữu tư.

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

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 “khiêm tốn” 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 quy hoạch đó. Tuy nhiên, trong các đề án này có chỉ rõ "...Ưu tiên phát triển các đô thị bản xứ hiện có hơn là xây dựng thành phố mới..."³. Và có lẽ 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 cổng 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 1/4 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 nhà hàng phố truyền thống của Hà Nội. Một kiểu nhà mới bằng gạch kiên cố từ 2 đến 3 tầng 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 nhu cầu truyền thống của người Việt là gắn bó với không gian cây xanh thiên nhiên, dù đó là không gian thiên nhiên thu nhỏ.

CHÚ THÍCH

- 1 Xem thêm *Thư mục tài liệu địa chính Hà Nội*.
- 2 Theo những ghi chép của địa bạ và các bản đồ Hà Nội cổ thì đến 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 Phan Phương Thảo, *Cảnh quan mặt nước của Hà Nội qua tư liệu địa bạ trong Địa bạ cổ Hà Nội*, tập II, NXB Hà Nội, 2008.

Theo Hồ sơ số 28 tại Trung tâm Lưu trữ Quốc gia I: Hiểu 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 Sở 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 Đậu, đê và Hàng Than.

Giữa phố nhà Thương Khách của Hàng Than, phố Hàng Bún.

.....

Điều 4: Thành phố Hà Nội đánh thuế 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".

- 3 Dẫn theo Trần Hùng, *Thăng Long – Hà Nội 10 thế kỷ đô thị hoá*, NXB Xây dựng, Hà Nội, 2004, tr.74.