NGHIÊN CỨU BIẾN ĐỘNG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ MỘT SỐ YẾU TỐ KINH TẾ-XÃ HỘI LÀNG ĐỊA LINH DỰA TRÊN CÁC TƯ LIỆU ĐỊA CHÍNH (1935-1996)

(Land use and socio-economic transition in Dia Linh village based on the cadastral documents 1935-1996)(*)

I. Mở đầu

Địa bạ (地簿), trong số các tư liệu địa chính, từng được coi là tư liệu quan trọng nhất cung cấp rất đầy đủ không chỉ thông tin về sử dụng đất ở Việt Nam, mà còn về chủ sở hữu đất, ít nhất là cho đến thời kỳ Pháp thuộc. Vào thời kỳ này, địa bạ là căn cứ để các quan chức địa phương thực hiện việc quản lý và đánh thuế đất đai ở thôn, làng của họ. Địa bạ được thành lập trên toàn lãnh thổ Việt Nam lần đầu tiên là vào giai đoạn đầu của thế kỷ XIX, sau một cuộc khảo sát, đo đạc đất đai lớn diễn ra trên toàn quốc từ năm 1805 đến năm 1836, dưới sự chỉ đạo trực tiếp của các vua nhà Nguyễn[1]. Các đặc trưng và các thông tin về đất đai của địa bạ của triều Nguyễn đã được nhà nghiên cứu Nguyễn Đình Đầu nghiên cứu, phân tích khá kỹ trong công trình *Nghiên cứu địa bạ triều Nguyễn* (1994, 1996). Tuy nhiên, các hệ thống tư liệu địa chính được làm mới với tư duy công nghiệp hóa sơ khởi trong thời kỳ Pháp thuộc thì còn ít được khai thác.

Sau khi người Pháp thành công trong việc thiết lập chế độ bảo hộ trên toàn miền Bắc và Trung Việt Nam bằng Hiệp ước năm 1884, thì họ bắt đầu mở rộng ảnh hưởng của mình ở đây trên nhiều lĩnh vực, từ kinh tế, tài chính, thương mại cho đến quân sự, chính trị. Hoạt động nông nghiệp và quản lý đất đai, dĩ nhiên cũng không nằm ngoài sự kiểm soát của thực dân Pháp. Giai đoạn 1930-1939, một cuộc khảo sát, đo đạc đất quy mô và đồng bộ đã được người Pháp tiến hành nhằm lập bản đồ giải thửa và hệ thống địa bạ mới, làm cơ sở để người Pháp thực hiện chế độ

(*) **NCS. Nguyễn Thị Hà Thành, Viện Nghiên cứu Tương tác Văn hóa, Đại học Kansai, Nhật Bản** (Ph.D Candidate, Institute for Cultural Interaction Studies, Kansai University, Japan)

1 Xem Nguyễn Đức Khả, *Lịch sử quản lý đất đai*, Nxb Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội, 2003.

"quản thủ địa chính" cho miền Trung Việt Nam, trong đó có tỉnh Thừa Thiên Huế. Bản đồ giải thửa được xem là tư liệu quan trọng xuất hiện từ thời thuộc Pháp, thời nhà Nguyễn chưa có.[2]

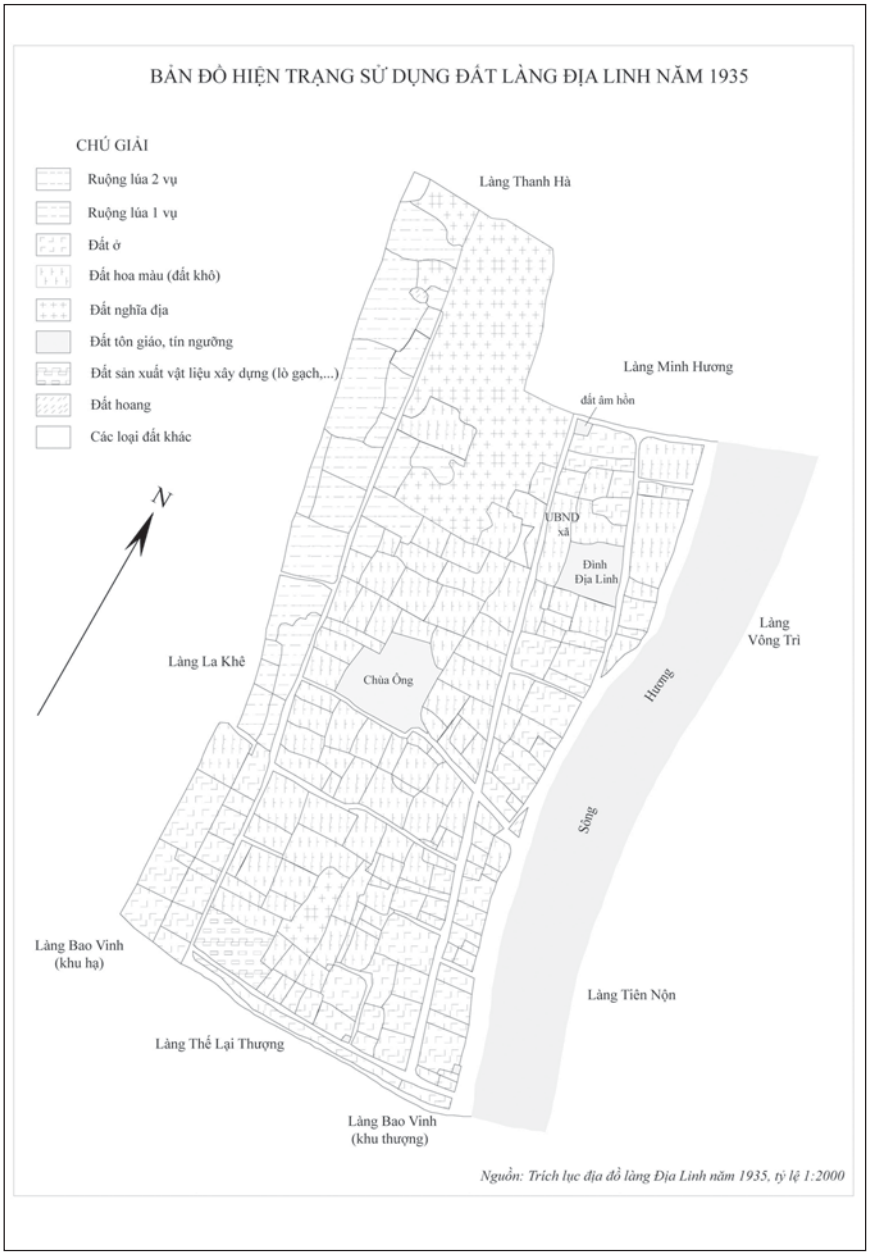
Khi chúng tôi thực hiện điều tra thực địa các làng-cảng cổ Thanh Hà, Bao Vinh và Địa Linh ở vùng ven thành phố Huế vào tháng 9 năm 2008, chúng tôi đã rất may mắn có cơ hội tiếp cận và nghiên cứu các tư liệu địa chính của làng cổ Địa Linh, được làm vào năm 1935 và 1963. Người còn lưu giữ các tư liệu này có cha đẻ từng là cán bộ địa chính của làng. Ngoài địa bạ, chúng tôi còn biết được ba tư liệu địa chính quan trọng khác là: Trích lục địa bộ (地簿摘録1935), Điền chủ bộ (田主簿 1935), và Bản kê công điền công thổ (公田公土台帳1963), cung cấp khá đầy đủ thông tin đất đai của làng Địa Linh các năm 1935 và 1963. Tư liệu địa chính mới nhất của Địa Linh mà chúng tôi có được là bản đồ địa chính được vẽ năm 1996. Chúng tôi cho rằng phân tích các tư liệu địa chính này là một phương pháp nghiên cứu lịch sử biến động đất đai hiệu quả.

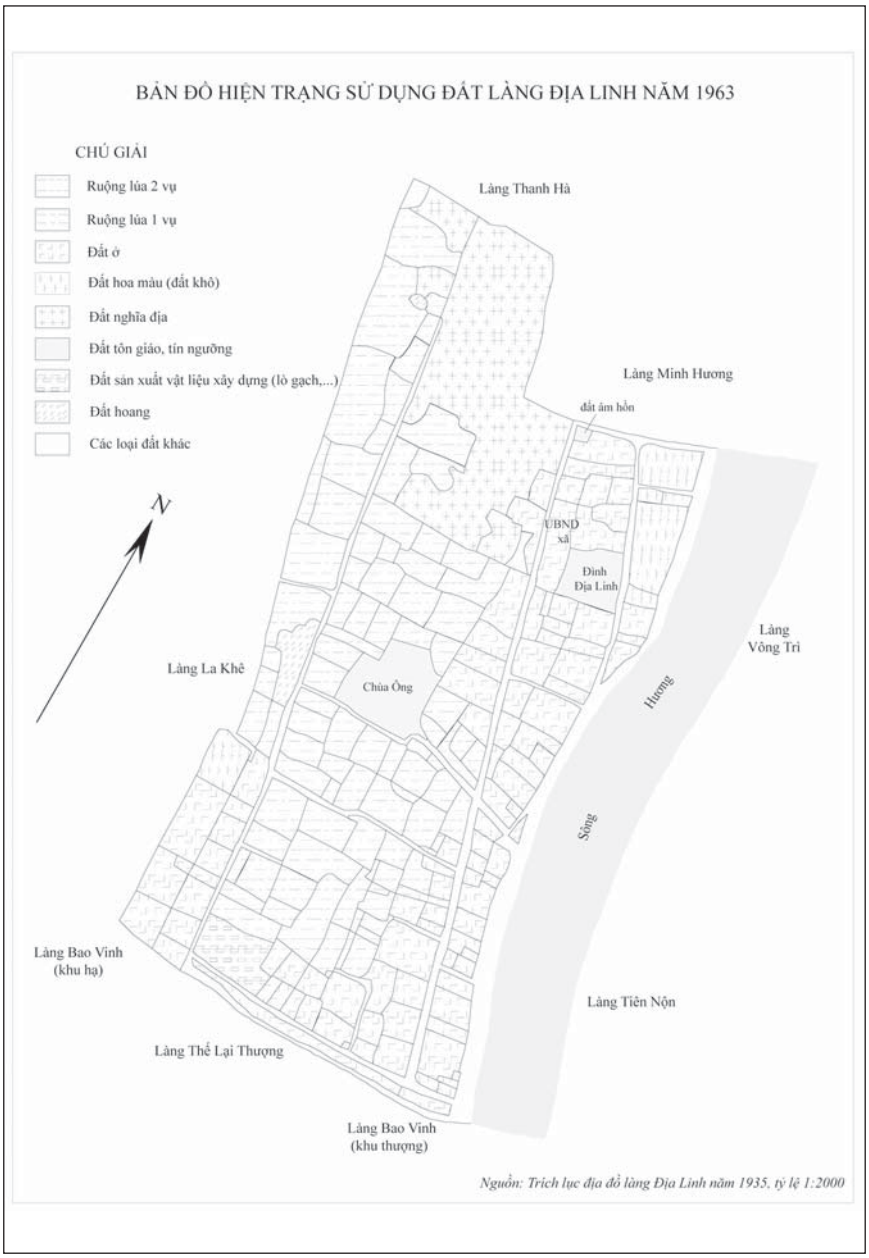
II. Giới thiệu các tư liệu địa chính cũ và một số đặc trưng của chúng

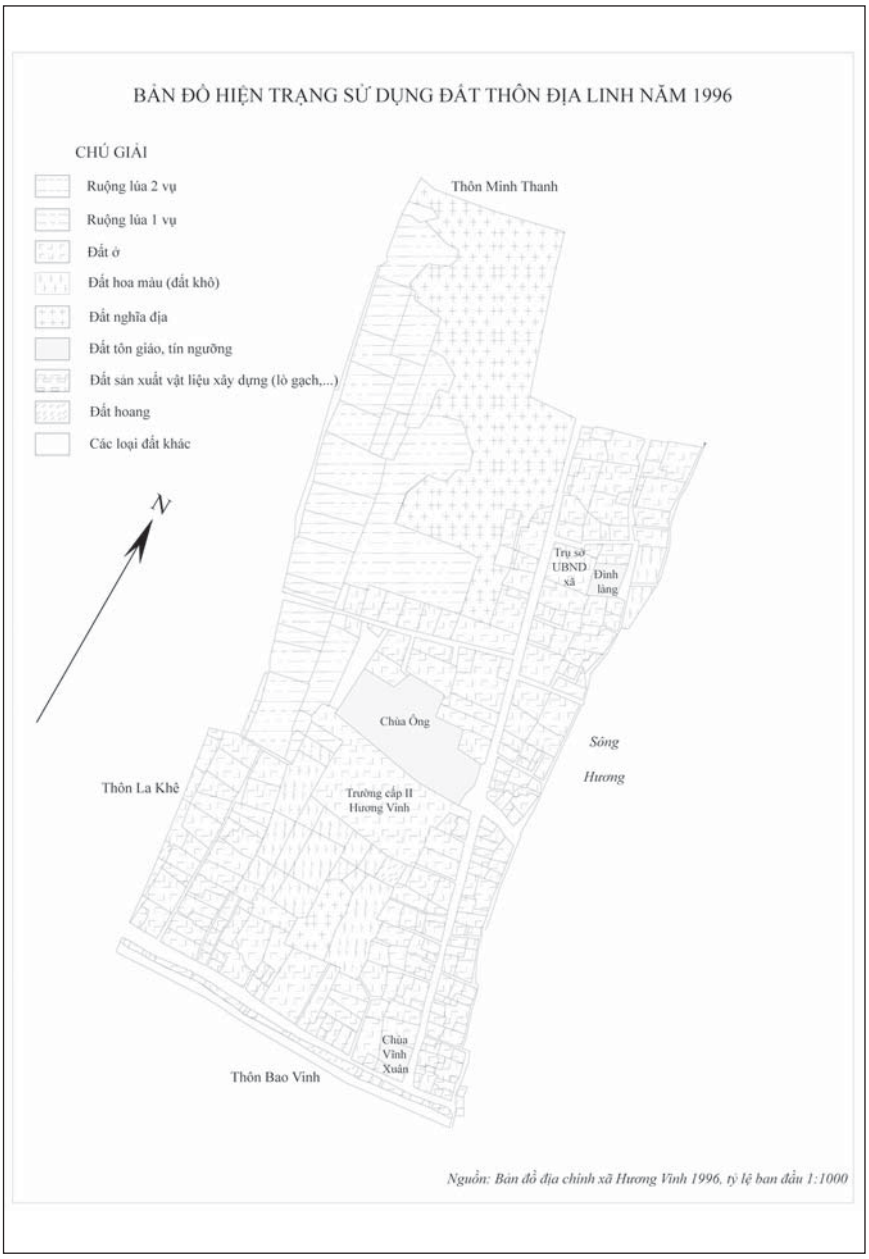
1. *Địa bộ* (hay *Địa bạ*): Theo Nguyễn Đình Đầu thì địa bạ "là một quyển sổ ghi chép và mô tả thật rõ ràng, từ tổng quát đến chi tiết địa phận của làng. Trước hết phải xưng danh, thuộc hệ thống hành chính tổng huyện phủ tỉnh nào, vị trí giữa đông tây nam bắc những đâu, tổng số ruộng đất thực canh cũng như hoang nhàn kể cả hồ ao rừng núi. Sau đó, phân tích từng loại hạng ruộng đất, mỗi sở điền hay thổ, rộng bao nhiêu, trồng trọt gì, vị trí đông tây nam bắc thế nào, thuộc quyền sở hữu của ai, nếu là của công thì cũng phải ghi rõ công điền công thổ, hay quan điền quan thổ".[3]

Địa bộ của làng *Địa Linh*: Phần trang bìa có ghi rõ, địa bộ của làng Địa Linh, tổng Phú Xuân, huyện Hương Trà, phủ Thừa Thiên. Địa bộ này "được làm theo Nghị định quan Khâm sứ thương đồng với Viện Cơ mật ngày 26 tháng 4 năm 1930 và 29 tháng 5 năm 1931", được làm xong ngày 15 tháng 5 năm 1935. Phần bên dưới có

[2] Nguyễn Đức Khả, Sách đã dẫn.
[3] Nguyễn Đình Đầu, *Nghiên cứu địa bạ triều Nguyễn - Thừa Thiên*, Nxb Thành phố Hồ Chí Minh, 1997, tr. 32.


BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT LÀNG ĐỊA LINH NĂM 1935
CHÚ GIẢI
Ruộng lúa 2 vụ
Ruộng lúa 1 vụ
Đất ở
Đất hoa màu (đất khô)
Đất nghĩa địa
Đất tôn giáo, tín ngưỡng
Đất sản xuất vật liệu xây dựng (lò gạch,...)
Đất hoang
Các loại đất khác
N
Làng Thanh Hà
Làng Minh Hương
đất âm hồn
UBND xã
Đình Địa Linh
Làng Vòng Tri
Làng La Khê
Chùa Ông
Hương
Sông
Làng Bao Vinh (khu hạ)
Làng Tiên Nộn
Làng Thế Lại Thượng
Làng Bao Vinh (khu thượng)
Nguồn: Trích lục địa đồ làng Địa Linh năm 1935, tỷ lệ 1:2000


BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT LÀNG ĐỊA LINH NĂM 1963
CHÚ GIẢI
Ruộng lúa 2 vụ
Ruộng lúa 1 vụ
Đất ở
Đất hoa màu (đất khô)
Đất nghĩa địa
Đất tôn giáo, tín ngưỡng
Đất sản xuất vật liệu xây dựng (lò gạch,...)
Đất hoang
Các loại đất khác
N
Làng Thanh Hà
Làng Minh Hương
đất âm hồn
UBND xã
Đình Địa Linh
Làng Vông Trì
Làng La Khê
Chùa Ông
Hương
Sông
Làng Bao Vinh (khu hạ)
Làng Tiên Nộn
Làng Thế Lại Thượng
Làng Bao Vinh (khu thượng)
Nguồn: Trích lục địa đồ làng Địa Linh năm 1935, tỷ lệ 1:2000


BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT THÔN ĐỊA LINH NĂM 1996
CHÚ GIẢI
Ruộng lúa 2 vụ
Ruộng lúa 1 vụ
Đất ở
Đất hoa màu (đất khô)
Đất nghĩa địa
Đất tôn giáo, tín ngưỡng
Đất sản xuất vật liệu xây dựng (lò gạch,...)
Đất hoang
Các loại đất khác
N
Thôn Minh Thanh
Trụ sở UBND xã
Đình làng
Chùa Ông
Sông Hương
Thôn La Khê
Trường cấp II Hương Vinh
Chùa Vĩnh Xuân
Thôn Bao Vinh
Nguồn: Bản đồ địa chính xã Hương Vinh 1996, tỷ lệ ban đầu 1:1000

chữ ký của quan Phủ doãn Nguyễn Khắc Niêm, chữ ký và dấu của viên quan Công sứ phủ Thừa Thiên Patrick Surcouf (*Administrateur adjoint des Services Civils de l'Indochina*). Đáng tiếc là chúng tôi chỉ thu thập được một phần địa bộ của làng, bao gồm 174 trang tương ứng với 174/284 thửa đất, với các thông tin chi tiết giống như thông tin có trong địa bạ thời nhà Nguyễn được Nguyễn Đình Đầu mô tả, nhưng có bổ sung thêm nhiều thông tin về quan hệ đất đai và các phần trống để ghi sự biến động đất trong tương lai. Vì địa bạ mất trang bìa, các trang bên trong thì không ghi thông tin chung của địa bạ, nên không biết được năm mà quyển địa bạ được làm. Tuy nhiên, dựa trên các tư liệu địa chính khác, chúng tôi xác định được địa bạ làng Địa Linh mà chúng tôi thu thập được làm năm 1935, dưới thời thuộc Pháp. Như vậy, nếu so sánh với địa bạ triều Nguyễn thì địa bạ thời thuộc Pháp có thêm mục "căn nguyên", "tương tranh" và "phân chia tài sản", cho biết rõ ràng về nguồn gốc thửa đất, tình trạng tranh chấp (nếu có), sự thay đổi chủ sở hữu của thửa đất, nguyên nhân thay đổi, đồng thời cung cấp thêm một số thông tin về chủ sở hữu mới.

2. *Trích lục địa bộ*

- *Trích lục địa bộ,* căn cứ vào mô tả trong Điều lệ sơ bộ về việc quản lý và lập các văn bản đất đai, là văn bản được sao cấp cho từng chủ sở hữu, được làm bởi Trưởng quan Địa chính và có thu lệ phí cho việc sao cấp này. Đây là văn bản mới xuất hiện ở hệ thống hồ sơ địa chính thời thuộc Pháp. Trong văn bản, bất kỳ sự thay đổi nào về chủ sở hữu, nguyên nhân (chuyển nhượng, cho-tặng, hay mua-bán) đều phải được chính Trưởng quan Địa chính xác nhận. Ngoài ra, căn nguyên của thửa đất, cách thức mua bán, chuyển nhượng; nghề nghiệp, tên tuổi của chủ sở hữu mới cũng phải được biên lại chính xác.

Chúng tôi không có trích lục địa bộ của chủ sở hữu tư nhân ở làng Địa Linh, nhưng chúng tôi có bản trích lục địa bộ của gia đình họ Lê, có phần đất thuộc làng Thanh Hà xưa, tiếp giáp với làng Địa Linh ở phía bắc. Đối chứng với những mô tả ở trên thì chúng tôi thấy loại văn bản này trùng khớp thông tin. Theo thông tin trên văn bản, thì ông Lê Tấn Phùng (Thị lang Thanh Hà) và vợ được giáo

sư Thân Trọng Hy chuyển nhượng lại (bán lại) 22 mảnh đất ở làng Thanh Hà. Mỗi một tờ trích lục thể hiện chi tiết thông tin của từng thửa đất như: diện tích, số hiệu thửa, tên và nghề nghiệp của chủ sở hữu cũ, tên và nghề nghiệp của chủ sở hữu mới, giá cả và thời điểm chuyển nhượng. Đặc biệt là trên mỗi tờ trích lục còn có sơ đồ hình thể thửa đất và ghi chú rõ số hiệu của các thửa đất tiếp giáp.

Mặt khác, có một văn bản cùng tên của làng Địa Linh mà chúng tôi thu thập được, nhưng hơi khác với mô tả ở trên. Theo đánh giá của chúng tôi thì văn bản này được làm với mục đích lưu giữ để quản lý chung tại thôn, và vì thế thông tin trong văn bản chi tiết đến diện tích và cách thức sử dụng của từng mảnh, thửa đất, là thông tin chung cho đất công toàn thôn. Bản *Trích lục địa bộ* này được làm tại Huế ngày 15 tháng 5 năm 1935, có chữ ký của *quan Địa chính*, *quan Phủ doãn*, và *quan Công sứ* (tên của các quan không được ghi lại, hoặc đã bị mờ hết). Chức năng của văn bản này, được ghi rõ là "sao cấp cho làng Địa Linh, để chứng nhận rằng các khoảnh đất, ruộng kể sau này thiệt là công điền công thổ của làng ấy". Một mặt của văn bản là bảng liệt kê toàn bộ số hiệu, diện tích, cách thức sử dụng của các thửa đất, thuộc ruộng công của làng. Mặt kia của văn bản là địa đồ trích lục ở tỷ lệ 1/2000, vẽ rõ ràng hình thể từng thửa đất, ghi chú ký số hiệu bản đồ và số hiệu thửa đất của từng thửa.

3. *Điền chủ bộ*

- Ở sổ *Điền chủ bộ*, Trưởng quan Địa chính sẽ liệt kê toàn bộ chủ sở hữu của làng, kèm theo số hiệu thửa và diện tích từng thửa thuộc về chủ sở hữu đó.

- *Điền chủ bộ* của làng *Địa Linh*: trên trang bìa của văn bản có đóng dấu của một cán bộ địa chính. Nếu đất thuộc sở hữu tư thì trong văn bản sẽ ghi rõ tên tuổi và thậm chí nghề nghiệp của chủ sở hữu, nếu đất thuộc sở hữu công thì phần chủ sở hữu sẽ ghi là "làng".

4. "*Văn bản phân định địa giới và mốc ranh giới*"

Chúng tôi đã sưu tập được một văn bản khác, được ghi bằng tiếng Pháp, có tên tiếng Pháp là "Procès verbal de délimitation et de bornage", nhưng không xác định được cụ thể năm làm văn bản. Văn

bản còn lại tất cả 6 trang có chữ, bao gồm 1 trang bìa, 1 trang vẽ bản đồ địa giới tổng thể của làng Địa Linh, hai trang ghi chi tiết vị trí của từng cột mốc ranh giới làng, và 1 trang ghi thông tin chung. Ở trang cuối cùng của văn bản có đầy đủ dấu đóng của 6 làng tiếp giáp, làng Địa Linh và một người đại diện nhóm làm văn bản, cho thấy địa giới của làng Địa Linh được ghi trong văn bản là hoàn toàn hợp lệ, và không có tranh chấp với các làng khác. Do chúng tôi chưa chắc chắn lắm về tên gọi hợp thức của văn bản theo tiếng Việt nên tạm gọi như trên - "Văn bản phân định địa giới và mốc phân giới".

5. *Thống kê công điền công thổ*

- Một tài liệu địa chính quan trọng khác là bản *Thống kê công điền công thổ*. Có lẽ đây là văn bản chỉ xuất hiện sau thời thuộc Pháp để phục vụ cho việc sử dụng và bảo vệ quỹ ruộng đất công làng xã, trên đó thống kê toàn bộ các thửa đất hoặc ruộng công của làng.

Thống kê công điền công thổ của làng Địa Linh được làm năm 1963, sau một đợt tổng kiểm kê ruộng đất. Văn bản này bao gồm các thông tin sau: cách sử dụng đất cũ, hiện trạng sử dụng đất, diện tích (*hectares*, *acres*, m^2)[4] của từng thửa đất. Mặc dù ở mục cách sử dụng đất cũ không ghi rõ năm, nhưng đối chiếu giữa thông tin các thửa đất ở bản thống kê công điền công thổ với địa bạ và trích lục địa bộ năm 1935 thì thấy các thông tin trùng khớp. Như vậy, một điểm đặc biệt ở bản thống kê công điền công thổ là có ghi chép đầy đủ diện tích, số hiệu và cách thức sử dụng đất của từng thửa đất năm 1935 và 1963.

6. *Bản đồ địa chính*

Về cơ bản, bản đồ địa chính tương đối giống với *Địa đồ trích lục* vẽ trong *Trích lục địa bộ*: vẽ hình thể và vị trí chính xác của tất cả các thửa đất của làng, đồng thời cung cấp thêm thông tin về sử dụng đất và diện tích từng thửa đất ngay trên bản đồ. Điểm khác biệt cơ bản là bản đồ địa chính được đo vẽ theo hệ tọa độ quốc gia, còn bản đồ giải thửa và trích lục của nó là tọa độ giả định, có tính địa phương.

[4] 1 hectare = 10.000m^2, 1 acre = 100m^2

Bản đồ địa chính của làng *Địa Linh* được vẽ năm 1996 bởi Công ty Đo đạc Địa chính. Tuy nhiên, trên bản đồ không thể hiện ranh giới từng thôn, nên để có thể so sánh việc sử dụng đất các năm 1935, 1963 và 1996 thì tác giả phải xác định lại ranh giới làng Địa Linh trên bản đồ năm 1996 và căn cứ vào thông tin trong vùng địa giới để đối chiếu với các năm trước.

III. Biến động sử dụng đất và một số yếu tố kinh tế-xã hội làng Địa Linh qua phân tích các tư liệu địa chính cũ

1. *Một vài nét về làng Địa Linh*

Thôn Địa Linh trực thuộc xã Hương Vinh, tỉnh Thừa Thiên Huế, nằm giữa hai làng Minh Thanh và Bao Vinh - vốn là chuỗi thương cảng nội địa nổi tiếng của Huế từ thế kỷ thứ XVI cho đến tận đầu thế kỷ XX. Không có phố-chợ, phố-cảng như Minh Thanh và Bao Vinh, nhưng sự phát triển thương nghiệp của hai làng tiếp giáp, cùng với nghề chạm cẩn truyền thống đã khiến cho Địa Linh có nét đặc trưng văn hóa và kinh tế riêng. Đa phần người dân làng Địa Linh không lấy nghề nông làm gốc, mà chủ yếu theo nghề buôn bán hoặc tiểu thủ công nghiệp. Căn cứ theo *Lịch sử Đảng bộ xã Hương Vinh* được phát hành năm 2001, thì làng Địa Linh không có lao động nông nghiệp, trong khi lao động thương nghiệp chiếm đến 50%, lao động làm tiểu thủ công nghiệp chiếm 23,57% (trong tổng số 1753 nhân khẩu - số liệu năm 1999-2000). Đây là điểm đặc trưng tạo nên sự khác biệt của Địa Linh với nhiều làng thuần nông ở nông thôn Việt Nam. Tuy nhiên, việc nghiên cứu biến động sử dụng đất nông nghiệp của làng Địa Linh từ đầu thế kỷ XX cho đến nay vẫn mang nhiều ý nghĩa vì hai lý do sau đây:

- Một là, mặc dù số hộ gia đình thực canh tác trên diện tích đất nông nghiệp của làng không nhiều, nhưng căn cứ vào trích lục địa đồ và diện tích ruộng đất của Địa Linh vào năm 1936 và 1963, thì diện tích đất canh tác của làng vẫn chiếm tỷ lệ lớn nhất so với các loại đất khác (chiếm đến trên dưới một nửa tổng diện tích của làng).

- Hai là, do ở Việt Nam, số liệu thống kê về lao động ở từng thôn không phải lúc nào cũng chính xác, và được công bố, lưu giữ.

Cho đến nay, ngoài những thông tin chung không kèm theo số liệu cụ thể, khó có thể biết được thực trạng cơ cấu nghề nghiệp ở Địa Linh trong cả một quãng thời gian dài từ năm 1935 cho đến năm 1996. Chính vì thế, việc nghiên cứu biến động sử dụng đất ở Địa Linh cũng là một cách gián tiếp để tiếp cận nghiên cứu sự biến động giữa ngành nông nghiệp và phi nông nghiệp của làng.

Trước đây, làng Địa Linh chỉ có hai xóm là Nam Hòa và Đông Thành. Nhưng sau này thành lập thêm xóm Ngõa Tượng, bao gồm phần đất kỳ tại của làng La Khê ở Địa Linh. Làng Địa Linh hiện nay được chia làm ba xóm: xóm 1 (Ngõa Tượng), xóm 2 (Nam Hòa), và xóm 3 (Đông Thành).

2. *Phương pháp phân tích thông tin tư liệu địa chính*

Dữ liệu chính dùng để phân tích trong bài căn cứ theo *Bản kê công điền công thổ*, văn bản cung cấp cả thông tin sử dụng đất của làng Địa Linh năm 1935 và 1963. Địa bạ, trích lục địa bộ và điền chủ bộ được sử dụng để kiểm tra lại thông tin trong bản kê công điền công thổ, hoặc cung cấp các thông tin mà bản kê công điền công thổ bị thiếu, như thông tin về sở hữu công/tư (được biên lại trong Địa bạ và Điền chủ bộ). Chúng tôi cũng phát hiện ra hai sai sót về diện tích của hai thửa đất trong *Bản kê công điền công thổ* nhờ quá trình kiểm tra, so sánh này.

Cách phân loại đất năm 1996 (theo quy định của Luật Đất đai năm 1993) tương đối khác so với các năm trước. Ví dụ, cho đến năm 1963 thì đất ở bao gồm cả đất ở và đất văn phòng/cơ quan. Trong khi năm 1996, đất ở không bao gồm đất văn phòng/cơ quan. Lúc này, đất văn phòng được tách ra thành một loại đất riêng, và gộp với đất chùa, đình, miếu thành loại đất chuyên dùng khác (CDK). Hoặc đất ao được phân thành một loại đất riêng trong bản đồ năm 1996 (đất mặt nước), trong khi năm 1935 và 1963 thì không thấy xuất hiện loại đất này. Như vậy, để thống nhất hóa cách phân loại đất sử dụng từ năm 1935 đến 1996, chúng tôi đã hệ thống hóa các loại đất và sắp xếp lại theo các loại đất được ghi như bảng 1.

Bên cạnh đó, có một số thửa đất được xác định đang được sử dụng bởi làng La Khê (đất kỳ tại), tuy nhiên, vì vẫn thuộc về phần

đất của làng Địa Linh, và về sau này được trả về cho làng Địa Linh quản lý (địa phận xóm Ngõa Tượng), nên chúng tôi vẫn tính vào tổng diện tích đất của làng Địa Linh. Ngược lại, năm 1935 và 1963, Địa Linh có hai mảnh đất (V. Địa Linh và E. Địa Linh) nằm ở hai nơi khác nhau, trong đó khu E. Địa Linh (được người làng gọi là đất Hạ Giang) - toàn bộ là đất canh tác - nằm ở phần đất của làng khác (tiếp giáp với làng Triều Sơn Đông, La Khê, Bao Mỹ). Về sau, phần đất này thuộc về đội 12B của xã Hương Vinh. Do đó, chúng tôi không thực hiện phân tích số liệu đối với khu đất E. Địa Linh để tránh sự chênh lệch lớn về diện tích giữa năm 1935, 1963 và 1996. Tuy nhiên, do nhiều nguyên nhân khách quan mà chúng tôi sẽ giải thích ở các phần dưới đây, số liệu phân tích chắc chắn vẫn có sai số không thể tránh khỏi.

3. *Tình hình cơ cấu đất công - đất tư*

- Vấn đề sở hữu công-tư đối với đất đai ở Việt Nam ngay ở thời kỳ nhà Nguyễn đã có nhiều biến động phức tạp. Bất kể những nỗ lực của triều đình trong việc thực hiện phép quân điền, hạn chế phong cấp ruộng đất, và tư hóa ruộng đất công, nhưng cho đến năm 1852, tỷ lệ diện tích đất tư vẫn tăng nhanh chóng. Theo báo cáo của Hộ bộ Hà Duy Phiên, thì vào năm này: "Thừa Thiên, Quảng Trị thì ruộng công nhiều hơn ruộng tư. Quảng Bình thì ruộng công, ruộng tư bằng nhau. Còn các hạt khác thì ruộng tư nhiều mà ruộng công ít, tỉnh Bình Định càng ít hơn".[5] Đến năm 1864, thì triều đình ra lại chỉ dụ để nhắc lại lệnh "cấm bán ruộng công thành ruộng tư".[6] Trên toàn tỉnh Thừa Thiên lúc bấy giờ, căn cứ theo phân tích địa bạ của nhà nghiên cứu Nguyễn Đình Đầu, tỷ lệ phần trăm diện tích tư điền chỉ chiếm 30,91%, còn phần trăm tư thổ chiếm 54%,[7] đúng như báo cáo của Hộ bộ Hà Duy Phiên. Về sau này thì triều đình mới nới lỏng hơn luật lệ, cho phép bán ruộng công bỏ hoang thành ruộng tư để phụ giúp thêm vào quân phí năm 1871. Đến khoảng đầu thế kỷ XX, người Pháp thực hiện chế độ sở hữu lớn ruộng đất trên toàn

[5] Quốc sử quán triều Nguyễn, *Đại Nam thực lục* (tái bản lần thứ nhất, do Tổ Phiên dịch Viện Sử học phiên dịch), tập 7, Nxb Giáo dục, Hà Nội, 2006, tr. 238.
[6] Quốc sử quán triều Nguyễn, sách đã dẫn, tr. 882.
[7] Nguyễn Đình Đầu, sách đã dẫn, tr. 111.

miền Nam, một bộ phận người Pháp và những người thân cận với chế độ thực dân trở thành đại địa chủ. Tuy nhiên, ở miền Bắc và miền Trung thì thực dân vẫn cố gắng duy trì chính sách người nông dân có ruộng, để tránh việc biến họ trở thành vô sản và có thể tham gia vào hàng ngũ cách mạng chống lại chế độ. Vì thế mà các tỉnh Bắc Kỳ và Trung Kỳ có thể duy trì được quỹ đất công vào khoảng 20-30%.[8] Con số này, nếu đem so sánh với tỷ lệ tư điền tư thổ của làng Địa Linh, thì chúng ta sẽ thấy sự khác biệt rõ rệt.

Làng Địa Linh từ năm 1935 đến năm 1963 chỉ có 14 thửa đất thuộc về sở hữu tư nhân, trong tổng số 187 thửa đất của khu V. Địa Linh, có diện tích là 8.036m^2, chỉ chiếm 4,70% tổng diện tích đất của cả làng. Tỷ lệ này quá khiêm tốn so với tình trạng chung lúc bấy giờ. Có thể tạm giải thích rằng đối với làng Địa Linh, do gần cận với Kinh thành, nên nhà Nguyễn hoàn toàn có khả năng kiểm soát, giảm thiểu tỷ lệ đất tư xuống mức thấp nhất có thể theo chính sách chung lúc bấy giờ.

Đối với các chủ sở hữu đất tư, trừ hai chủ đất không có thông tin, còn lại chỉ thuộc hạng trung, với các nghề rất bình thường như kiểm lâm, thị giảng, thợ xây... Ngoài ra, dựa vào thông tin trên địa bạ, thì có thể khẳng định rằng các văn bản đất đai vào thời kỳ này cho phép đồng đứng tên sở hữu ruộng đất tư (thậm chí người đồng đứng tên không phải là vợ-chồng hay cùng họ với nhau). Trong số 14 thửa đất thuộc quyền sở hữu tư của Địa Linh, thì có đến 8 thửa đất được đồng đứng tên sở hữu bởi hai người, có họ khác nhau - họ Huỳnh và họ Nguyễn.

- Từ năm 1963 đến 1996, nhiều văn bản về luật đất đai đã được ban hành, chế độ sở hữu công-tư đất đai cũng có nhiều thay đổi. Thông tin về đất công của làng Địa Linh năm 1996 không được thể hiện trên bản đồ địa chính 1996. Tuy nhiên, căn cứ theo tình hình chung của cả nước thời kỳ này, sẽ chỉ có 5% đất canh tác là đất công và được sử dụng phục vụ cho mục đích công cộng, hoặc đem lại lợi nhuận chung cho cả làng (gọi là quỹ đất công ích), phần còn lại thuộc sở hữu toàn dân, nhưng giao cho các lao động nông nghiệp

[8] Nguyễn Đức Khả, sách đã dẫn, tr. 210-211

sử dụng (20 năm cho đất trồng cây hàng năm và đất thủy sản; 50 năm cho đất trồng cây lâu năm). Lợi nhuận thu được từ đất canh tác trong thời gian này được coi là lợi nhuận tư của các lao động nông nghiệp. Đối với đất ở thì ngoài đất sử dụng với mục đích công cộng, đất sử dụng làm cơ quan, trụ sở Nhà nước, còn lại thuộc quyền sử dụng tư, nhưng hoàn toàn không có cá nhân nào được cấp quyền sở hữu tư như những năm 1935, 1963.

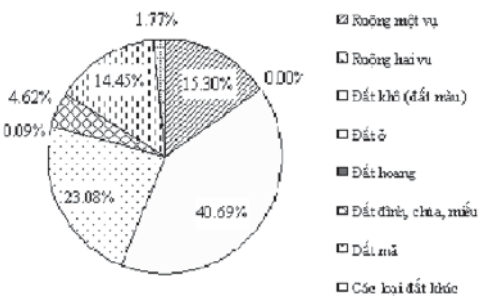
4. *Cơ cấu sử dụng đất trên khu V. Địa Linh*

Bảng 1. Cơ cấu sử dụng đất mảnh V. Địa Linh qua các năm

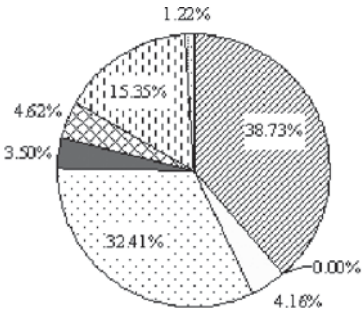
STT	Loại đất	Diện tích năm 1935 (100 m^2)	Diện tích năm 1963 (100 m^2)	Diện tích năm 1996 (100m^2)
1	Ruộng một vụ	261,08	660,88	0
2	Ruộng hai vụ	0	0	237,92
3	Đất khô (đất màu)	694,38	71,06	199,73
4	Đất ở (cho mục đích ở và sử dụng làm văn phòng công)	393,88	553,04	790,33
5	Đất hoang	1,48	59,76	12,26
6	Đất đình, chùa, miếu	78,80	78,80	76,48
7	Đất mả (nghĩa địa)	246,60	262,00	315,35
8	Các loại đất khác (đất lò gạch, đất âm hồn, đất bụi, đất ao)	30,12	20,80	20,72
Tổng		**1706,34**	**1706,34**	**1652,79**

Vào năm 1935, đất hoa màu (theo thuật ngữ trên địa bạ thời kỳ này thì được gọi là đất khô) chiếm 72,67% diện tích đất canh tác, và 40,69% tổng diện tích đất làng, là loại đất có tỷ lệ lớn nhất. Tổng diện tích đất canh tác chiếm 55,99% diện tích đất làng, còn đất ở và đất nghĩa địa lần lượt chiếm 23,08% và 14,45% tổng diện tích đất. Giai đoạn này, đất hoang chỉ chiếm một diện tích rất nhỏ, vào khoảng 0,09%.

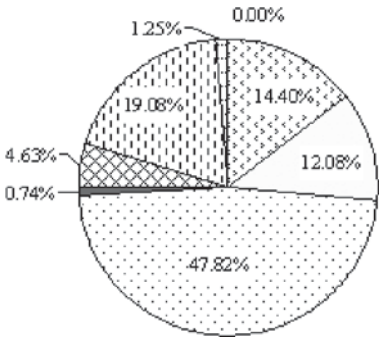
Đến năm 1963, một diện tích lớn đất hoa màu được chuyển đổi sang thành ruộng lúa một vụ. Tỷ lệ đất lúa (ở mảnh V. Địa Linh



Hình 1a. Cơ cấu sử dụng đất năm 1935



Hình 1b. Cơ cấu sử dụng đất năm 1963



Hình 1c. Cơ cấu sử dụng đất năm 1996

chỉ có lúa một vụ) của Địa Linh tăng lên đến 38,73% sau quá trình chuyển đổi sử dụng đất. Trong tổng số 66.088m^2 tổng diện tích đất ruộng một vụ thời kỳ này, thực tế có 15.532m^2 đất hoa màu mới được chuyển đổi, đã được canh tác nhưng chưa cho năng suất ổn định, và 2.680m^2 diện tích đất hoa màu mới được chuyển đổi nhưng chưa được canh tác. Do quá trình biến động sử dụng đất này, diện tích đất hoa màu giảm đi mạnh, chỉ còn lại 4,16%. Sự gia tăng dân số được thể hiện gián tiếp thông qua sự mở rộng diện tích đất ở, từ 23,08% lên đến 32,41% tổng diện tích. Diện tích đất hoang cũng tăng lên 3,50%. Tuy nhiên, nhìn chung, ngoài sự thay đổi giữa đất lúa một vụ và đất hoa màu thì sự thay đổi giữa các loại đất khác không có đột biến.

Trong khi đó, giai đoạn từ năm 1963 đến năm 1996, biến động trong sử dụng đất được thể hiện rất rõ rệt. Lúc này, chiếm tỷ lệ lớn nhất không phải là đất canh tác mà là đất ở, 47,82% tổng diện tích đất của làng. Đất canh tác, bao gồm cả đất lúa và đất hoa màu cũng chỉ chiếm 26,48%. Ngoài ra đất nghĩa địa cũng tăng tỷ lệ diện tích, từ 15,35% đến 19,08%.

5. Biến động sử dụng đất giai đoạn 1935 đến 1996

- Căn cứ theo Bộ luật Gia Long được ban hành năm 1815, (trong đó quy định về quân điền còn được sử dụng đến thời Pháp thuộc), đất công làng xã được chia lại mỗi 3 năm một lần. Tuy nhiên, mặc dù có sự thay đổi lớn về tình hình chính trị và chế độ quản lý Nhà nước, những dữ liệu về số hiệu cũng như diện tích từng thửa đất của làng Địa Linh từ năm 1935 đến năm 1963 không có sự thay đổi nào, ngoại trừ sự thay đổi về cách thức sử dụng đất của các thửa. Ngược lại, hình thể miếng đất, số hiệu, diện tích và cách thức sử dụng đất của các thửa đất thay đổi hoàn toàn vào giai đoạn tiếp theo, từ 1963-1996.

- Biến động sử dụng đất lớn nhất năm 1935 -1963 là giữa đất hoa màu được chuyển sang ruộng một vụ và đất ở, chiếm đến 82,39% diện tích đất chuyển đổi trong giai đoạn này.

Bảng 2. Biến động sử dụng đất từ 1935 đến 1963

STT	Loại đất	Chuyển đổi sang loại đất	Diện tích đất chuyển đổi (100m²)
1	Đất hoa màu	Ruộng một vụ	431,28
		Đất ở	161,72
		Đất mả	10,20
		Đất hoang	26,80
2	Ruộng một vụ	Đất hoang	31,48
3	Đất ở	Đất hoa màu	6,68
		Đất lũy tre	15,88
		Đất mả	5,20
		Đất chùa	5,30
4	Đất lò gạch	Đất ở	25,20
Tổng			**719,74**

- Đối với giai đoạn tiếp theo, nếu thử áp lớp bản đồ mới năm 1996 lên lớp bản đồ cũ năm 1963, thì có thể thấy rất rõ sự chia nhỏ

của từng thửa đất, đặc biệt là đất ở, và sự xuất hiện thêm nhiều ngõ nhỏ làm lối đi nếu các mảnh đất mới được chia tách không nằm kề mặt đường/ngõ. Cá biệt có mảnh đất rộng 1.188m^2 năm 1963 đã bị chia nhỏ ra thành 9 phần đất. Một số mảnh khác bị chia thành 6-8 phần, chưa kể ngõ, đường mới xây cũng chiếm một diện tích trên mảnh đất cũ đó. Nếu ở giai đoạn 1935-1963, một diện tích lớn đất khô trồng hoa màu được chuyển đổi sang đất ruộng một vụ, thì điểm đáng chú ý trong chuyển đổi sử dụng đất làng Địa Linh từ năm 1963 đến năm 1996 là sự chuyển đổi hoàn toàn ruộng một vụ (1.290,04m^2) sang ruộng hai vụ và đất hoa màu. Tác giả cho rằng nhiều khả năng quá trình chuyển đổi này được giải thích bởi sự phát triển hệ thống tưới tiêu, cải tạo đất, nâng cao chất lượng giống cây trồng dựa trên sự gia tăng nhu cầu lương thực do đô thị hóa và sự gia tăng dân số.

Ở giai đoạn sau, trường cấp II Hương Vinh được xây dựng với diện tích tương đối lớn, 7.545m^2, được coi như một bước đánh dấu sự tiến bộ trong phát triển giáo dục ở làng. Diện tích Chùa Ông, là chùa to nhất của làng Địa Linh và do người Minh Hương xây dựng, cho đến năm 1963 chỉ có 4.840m^2, nhưng theo như số liệu năm 1996 thì đã tăng lên đến 6.360m^2 (theo bản đồ địa chính). Một ngôi chùa khác, có tên là Vĩnh Xuân, được xây vào năm 1950 trên phần đất tư của ông Phạm Mạnh Hoàng, vốn là thị giảng làng Địa Linh. Tuy nhiên, trong bản kê công điền công thổ của làng Địa Linh năm 1963 không thấy có thông tin về đất chùa Vĩnh Xuân, như vậy, có nhiều khả năng chùa Vĩnh Xuân được xây dựng lên bởi tư nhân và thuộc quyền sở hữu tư (có lẽ là của họ Phạm - điều này trùng khớp với thông tin phỏng vấn mà nhóm nghiên cứu thu thập được). Hiện nay, ở phía sau chùa vẫn còn tồn tại nhà thờ họ Phạm.

Dọc làng Địa Linh về phía bờ sông còn có thể thấy một con đường nhỏ. Theo như ông trưởng thôn Địa Linh (45 tuổi) thì con đường này vào thời Pháp thuộc có diện tích lớn hơn nhiều. Cho đến muộn nhất là vào khoảng năm 1972 thì con đường này không còn được sử dụng thường xuyên như trước nữa, ngược lại, con đường song song phía bên trong làng (trước chỉ là đường mòn bờ ruộng,

nay đã được mở rộng ra thành tỉnh lộ 4) trở thành đường chính của làng, xã. Do không có thông tin cụ thể về hệ thống đường giao thông trong làng, nên rất tiếc chúng tôi không thể đưa ra được những phân tích cụ thể hơn.

6. *Biến động đất ven sông*

Thông thường, vùng đất ven sông là khu vực có nhiều biến động do hiện tượng thay đổi dòng chảy, bồi đắp phù sa hoặc lở bờ mà con sông gây nên. Dựa trên các tư liệu địa chính, chúng tôi cũng đã xác định được một phần diện tích vùng ven sông Hương của làng Địa Linh hiện nay đã bị thu hẹp lại so với những năm 1935 và 1963. Dĩ nhiên, nguyên nhân thu hẹp diện tích cũng có thể do mở rộng đường sá, làm kênh mương, nhưng chúng tôi nghĩ rằng việc lở bờ sông cũng là nhân tố quan trọng giải thích cho hiện tượng này. Nằm trong khu vực mang tên gọi dân gian là "Phố Lở",[9] và cho đến nay, đúng theo như lời kể của ông trưởng thôn Địa Linh, nơi này chỉ liên tục bị lở chứ chưa có bồi. Đặc biệt cơn lụt năm 1999 đã lấy đi của làng một phần đáng kể diện tích đất đai, nhà cửa phía bờ sông. Hiện nay, để tránh việc tiếp tục lở bờ, làng đã phải cho kè lại bờ sông, và bảo toàn được diện tích bờ sông cho đến nay.

Bảng 3. Biến động diện tích đất ven sông

Khu vực	Diện tích giai đoạn 1935-1963 (m^2)	Diện tích năm 1996 (m^2)	Diện tích giảm (m^2)
Khu A	6.396	4.218	2.178
Khu B	19.848	16.299	3.549
Khu C	7.164	6.784	380
Khu D	1.948	1.876	72
Tổng	**35.356**	**29.177**	**6.179**

Theo bảng 3 thì tổng diện tích đất ven sông năm 1996 đã giảm đi 6.179m^2 so với giai đoạn trước, trong khi đó tổng diện tích đất

[9] Trên bản đồ 2bis có tên "Administrados al.S.Coronel Don Carlos Palanca Gutierrez, Dibujado", được xác định vẽ vào năm 1863, do người An Nam vẽ, đã thấy có địa danh "Phố Lở" ở vị trí làng Địa Linh. H.Cosserat, "La Citadelle de Hue: Cartographie", đăng trong tập san *Bulletin des amis du vieux Hué*, tập XX, 1933, tr. 83.

thống kê của làng Địa Linh năm 1996 (theo số liệu thống kê trong bản đồ địa chính) chỉ giảm đi 5.355m^2 so với diện tích các năm 1935 và 1963. Lý giải cho hiện tượng này, tác giả cho rằng nên chăng coi phần diện tích chênh lệch này là sai số trong đo đạc, cụ thể là sai lệch giữa cách đo/công nghệ đo của người Pháp và cách đo/công nghệ đo của Việt Nam hiện tại. Tác giả cho rằng những sai số này vẫn có thể được chấp nhận với hai lý do: Một là những số liệu được sử dụng để phân tích là số liệu chính thức thống kê trong văn bản đất đai của làng nên mặc dù nghi ngờ tính chân thực của nó, ta cũng không thể phủ nhận số liệu đó, ít nhất là cho đến khi tìm được nguồn tư liệu khác để so sánh; hai là số sai số chiếm khoảng 3,1-3,2% so với tổng diện tích của khu V. Địa Linh - vẫn coi như đủ độ tin cậy.

7. *Biến động đất canh tác*

Bảng 4. Các chỉ số về đất canh tác

Chỉ số		Đơn vị	1935	1963	1996
Bình quân diện tích thửa đất		m^2	777	779	995
Loại	Ruộng lúa	m^2	1187	751	991
	Đất hoa màu	m^2	688	1184	994
Tổng số thửa trên 1 ha		Thửa	13	13	10

Vào những năm 1930-1931, miền Nam đang trong giai đoạn tập trung "đồn điền hóa", với sự xuất hiện của nhiều chủ sở hữu lớn về đất đai. Sau năm 1954, phần lãnh thổ từ vĩ tuyến 17 trở vào Nam được đặt dưới chế độ Mỹ-Ngụy (chế độ Việt Nam Cộng hòa), với chính sách "cải cách điền địa" được bắt đầu khởi xướng bởi chính quyền Ngô Đình Diệm. Đặc biệt, giai đoạn 2 của chính sách "cải cách điền địa" (sau năm 1956) này tập trung vào nội dung "Phân chia ruộng đất cho công bằng, giúp tá điền trở thành tiểu điền chủ, phát triển sản xuất nông nghiệp".[10] Trong khi đó, riêng đối với Địa Linh vào cùng thời kỳ, không chỉ không thấy xuất hiện sở hữu tư về đất ruộng, mà mức độ tập trung hóa đất đai vẫn còn rất thấp. Tình trạng này ở làng Địa Linh kéo dài đến tận năm 1963. Quá trình biến động đất canh tác từ năm 1935 đến năm 1963 của

[10] Xem Nguyễn Đức Khả, sách đã dẫn, tr. 230.

làng thể hiện rõ nhất qua sự giảm diện tích đất hoa màu, và ngược lại, gia tăng diện tích ruộng một vụ. Diện tích đất lúa tăng, đồng thời diện tích bình quân thửa của đất ruộng lại giảm từ 1187m^2/thửa năm 1935 xuống còn 751m^2/thửa năm 1963. Ngược lại, diện tích đất hoa màu giảm đi rõ rệt, nhưng các thửa đất hoa màu ít ỏi còn lại đều có diện tích tương đối lớn, nên bình quân diện tích của từng thửa đất hoa màu tăng lên trong cùng giai đoạn này, từ 688m^2 đến 1184m^2. Diện tích bình quân thửa đất canh tác gần như không thay đổi giữa hai giai đoạn này. Theo kết quả điều tra ở vùng châu thổ sông Hồng của Pierre Gourou vào những năm 1930, tổng số thửa ruộng bình quân trên 1 ha ở đây là 10 thửa, có trường hợp đặc biệt chia tới 32 thửa.[11] Chỉ số này ở làng Địa Linh từ năm 1935 cho đến tận năm 1963 lên tới khoảng 13 thửa/ha, tức là mức độ manh mún còn cao hơn mức trung bình của vùng châu thổ sông Hồng, khu vực được coi là được khai phá sớm nhất và có mức độ manh mún lớn nhất cả nước.

- Diện tích trung bình ruộng lúa của làng Địa Linh năm 1996 tăng lên một chút so với năm 1963, khoảng 240m^2/thửa. Trong khi đó, diện tích đất hoa màu lại giảm đi tới 190m^2/thửa. Nhưng nhìn chung, diện tích của các thửa đất canh tác có tăng lên khá cao, vào khoảng 216m^2/thửa. Sự tăng diện tích này một phần là do sự xuất hiện thửa đất số hiệu 95, với diện tích lớn bất thường so với các thửa đất canh tác khác, tới 9.070m^2 (nếu không tính tới thửa đất này, thì diện tích đất canh tác bình quân thửa năm 1996 chỉ đạt khoảng 807m^2). Đây là phần đất xú (đất thấp, xấu), không trồng được lúa, mà chỉ có thể trồng rau với năng suất thấp. Chính vì thế thửa đất này không được chia thành các mảnh nhỏ để giao cho người nông dân canh tác, mà chỉ có một hộ gia đình đảm nhận việc trồng trọt ở đây. Do lợi nhuận đem lại từ thửa đất này cũng không được bao nhiêu, nên khoảng 5 năm về trước, họ đã bỏ hoang phần đất này. Như vậy, việc xuất hiện thửa đất có diện tích lớn này thực tế không nói lên ý nghĩa tập trung hóa đất đai ở làng Địa Linh.

[11] Pierre Gourou, *Người nông dân châu thổ Bắc Kỳ* (Bản dịch tiếng Việt), Nxb Trẻ, 2004, tr. 320.

Mặt khác, chỉ số 10 thửa đất canh tác/ha năm 1996, mặc dù có giảm đi khoảng 3 thửa/ha so với năm 1935 và 1963 (nếu cũng không tính tới thửa đất số hiệu 95, thì chỉ số này không thay đổi, tức là vẫn vào khoảng 13 thửa/ha), vẫn không thể hiện được sự thay đổi tỷ lệ thuận với tốc độ tăng trưởng dân số của Địa Linh (thể hiện qua sự gia tăng mạnh mẽ diện tích đất ở năm 1996 so với năm 1963). Một nguyên nhân khả dĩ lý giải cho vấn đề này là hoạt động nông nghiệp của người dân làng Địa Linh đã suy giảm đi, vì thế không tạo ra sự thay đổi lớn về mức manh mún ruộng đất trong khi diện tích đất nông nghiệp giảm và dân số gia tăng, mà thậm chí lại còn có xu hướng tăng diện tích các thửa đất hơn so với trước.

Theo lời kể của một bô lão từng làm cán bộ hợp tác xã nông nghiệp ở làng, thì khi "Luật người cày có ruộng" của chính quyền Ngô Đình Diệm được ban hành từ năm 1956, mỗi hộ gia đình nông dân được mua lại khoảng 1-2 mẫu ruộng. Tuy nhiên, thực số hộ tự làm ruộng ở Địa Linh không nhiều, một số hộ thuê lao động nông nghiệp từ các nơi khác về (*ở đậu*) để làm ruộng rồi hàng vụ được thu về một phần lúa. Chỉ đến sau năm 1975, khi việc buôn bán chưa được thuận lợi, kinh tế cũng chưa phát triển trở lại, thì nhiều hộ gia đình tham gia vào hợp tác xã nông nghiệp để lấy công điểm. Nhưng vì hình thức này không đem lại thu nhập khả dĩ cho các hộ gia đình, nên sau đó một thời gian ngắn, họ cũng xin ra khỏi hợp tác xã. Cho đến nay, số hộ làm nông nghiệp ở Địa Linh cũng chỉ chiếm một tỷ lệ phần trăm rất nhỏ, các hộ làm nghề phi nông nghiệp thì thường không xin nhận đất canh tác, mặc dù họ có quyền được chia đất nông nghiệp. Khác với nhiều làng thuần nông khác ở miền Bắc Việt Nam, ở nhiều hộ gia đình, dù họ không còn làm nông nhưng vẫn giữ một phần ruộng lại như sự đảm bảo cho quyền lợi của họ.

8. *Biến động đất ở*

Những thay đổi về diện tích đất ở là một bằng chứng thể hiện sự thay đổi về dân số. Rất rõ ràng, diện tích trung bình của mảnh đất ở có thể được sử dụng để đánh giá một cách tương đối mật độ dân số của vùng.

Bảng 5. Chỉ số đất ở

Chỉ số	Đơn vị	1935	1963	1996
Diện tích trung bình của mảnh đất ở	m^2	579	601	272
Tổng số mảnh/ha	mảnh	17	17	37
Tổng số mảnh	mảnh	68	92	252

Nhìn chung, diện tích trung bình đất ở cũng như số mảnh đất trên 1 ha năm 1963 so với năm 1935 ở làng Địa Linh không có sự chênh lệch lớn. Tuy nhiên, sự thay đổi lại thể hiện rất rõ rệt trong 33 năm tiếp theo. Do sự gia tăng dân số, diện tích bình quân của các mảnh đất ở năm 1996 giảm chỉ còn gần một nửa so với năm 1963 (272m^2/thửa so với 601m^2/thửa). Ngược lại, số mảnh đất bình quân trên 1 ha đất ở lại tăng lên hơn hai lần (37 thửa/ha so với 17 thửa/ha). Trong giai đoạn 1935-1963 (28 năm), chỉ có 24 mảnh đất ở mới xuất hiện, trong khi con số này lên đến 160 ở giai đoạn tiếp theo, 1963-1996 (33 năm). Cần lưu ý rằng hiện nay, diện tích vườn trong đất ở làng Địa Linh chiếm diện tích nhỏ, hoặc thậm chí nhiều nhà không có vườn. Đặc điểm này trái với tính cách Huế xưa, và cũng khác với nhiều làng nông thôn Bắc Bộ, nơi mà khu vườn nhà có một ý nghĩa rất quan trọng trong kết cấu không gian của một mảnh đất ở.

IV. Kết luận

- Trên phương diện khoa học, tư liệu địa chính của làng cổ Địa Linh là một trong những dữ liệu quan trọng có thể cung cấp cái nhìn toàn cảnh về tình hình sử dụng đất và hiện trạng đất đai của làng từ giai đoạn đầu của thế kỷ 20 đến nay, thậm chí tiết lộ phần nào sự biến chuyển xã hội, dân cư của làng. Bên cạnh đó, trích lục địa đồ có lẽ là một trong những tư liệu đáng lưu ý thể hiện hình thể và ranh giới chính xác của thôn, làng (hiện nay ngay cả bản đồ địa chính cũng chỉ lập cho cấp xã chứ không lập cho thôn, xóm tức là có đầy đủ các thửa đất nhưng không thể hiện ranh giới thôn, xóm).

- Quá trình phân tích biến động đất đai làng Địa Linh từ năm 1935 đến 1996, thực ra là trải qua ba thời kỳ khác nhau về chính trị: Năm 1935, cả nước nằm dưới ách thống trị của thực dân Pháp; năm 1963 cũng trùng với năm cuối cùng trước khi chính quyền Ngô

Đình Diệm sụp đổ; và năm 1996 là thời kỳ độc lập và phát triển. Bản thân sự khác biệt trong hệ thống văn bản địa chính cũng đã cho thấy phần nào sự thay đổi của chế độ chính trị. Các văn bản địa chính năm 1935 đều bao gồm cả chữ Hán và chữ quốc ngữ, riêng văn bản địa giới làng được ghi bằng tiếng Pháp; bản công điền công thổ năm 1963 cho thấy quyền độc lập của đất nước thông qua văn bản được ghi bằng chữ quốc ngữ, mà không kèm theo chữ Hán hay tiếng Pháp. Đối với các tư liệu địa chính hiện đại, do phương pháp, thiết bị đo đạc hiện đại hơn, quan điểm đo đạc thống nhất và được quản lý sát sao nên có tính chính xác cao hơn các tư liệu địa chính thời gian trước.

- Nếu giai đoạn 1935-1963 chỉ thể hiện sự biến động giữa các loại đất canh tác là chính, thì sự biến động đất giai đoạn 1963-1996 diễn ra giữa các loại mục đích sử dụng đất khác nhau. Quá trình gia tăng dân số của làng Địa Linh được thể hiện thông qua sự chuyển đổi mạnh mẽ từ đất canh tác sang đất ở và nghĩa địa. Địa Linh nằm ở vùng ven Kinh thành, có đường tỉnh lộ (tỉnh lộ 14) đi qua, việc đi lại thuận tiện, lại gần chợ, gần sông, nên có sự tập trung mật độ dân số cao. Ngoài ra, sự xuất hiện nhiều hơn các văn phòng công, trường học và mở rộng diện tích đất tôn giáo chính là thể hiện phần nào sự phát triển kinh tế, xã hội, văn hóa, giáo dục của làng.

- Bên cạnh nghiên cứu về địa bạ, việc mở rộng nghiên cứu thực địa để có thể làm rõ nét hơn về đời sống kinh tế-xã hội có liên quan đến quá trình chuyển đổi, sử dụng đất ở làng Địa Linh thiết nghĩ cũng là vấn đề cần thiết. Một số yêu cầu đặt ra cho nghiên cứu sắp tới được xác định như: làm rõ quá trình canh tác và quyền sử dụng đất tại hai khu vực - đất kỳ tại của làng Địa Linh, và đất kỳ tại của làng La Khê tại Địa Linh giai đoạn 1935-1963 đã có thay đổi như thế nào trong giai đoạn tiếp theo (1963-1996); việc duy trì canh tác và sở hữu đất nông nghiệp ở một bộ phận (dù là nhỏ) hộ gia đình ở làng có vai trò như thế nào trong kinh tế hộ nói riêng và kinh tế của làng nói chung (chủ yếu mang lợi ích kinh tế, hay lợi ích tín ngưỡng, tôn giáo); một vấn đề quan trọng khác cần được xem xét, đó là việc khảo sát thực địa để phần nào xác định thông tin trong văn bản đất đai (ít ra là văn bản công điền công thổ năm 1963) có đúng với thực tế hay không.