

## HIỆN TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN DU LỊCH NHÀ CỔ Ở THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Nguyễn Thị Bé Ba<sup>1\*</sup>, Nguyễn Thị Huỳnh Phương<sup>1</sup>, Lê Thị Tố Quyên<sup>1</sup>,

Lý Mỹ Tiên<sup>1</sup>, Trần Thị Thuý Duy<sup>2</sup> và Trương Trí Thông<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Khoa Khoa học Xã hội và Nhân văn, Trường Đại học Cần Thơ

<sup>2</sup>Hướng dẫn viên du lịch tại thành phố Cần Thơ

<sup>3</sup>Khoa Du lịch - Ngoại ngữ, Trường Cao đẳng Kiên Giang

\*Tác giả liên hệ: [ntbba@ctu.edu.vn](mailto:ntbba@ctu.edu.vn)

Lịch sử bài báo

Ngày nhận: 21/7/2022; Ngày nhận chỉnh sửa: 26/9/2022; Ngày duyệt đăng: 31/10/2022

### Tóm tắt

Nghiên cứu này tiến hành phân tích, đánh giá dữ liệu sơ cấp từ phỏng vấn 150 khách du lịch và chuyên gia, chủ nhà cổ, bảng hỏi, nhằm đánh giá tiềm năng và thực trạng phát triển du lịch nhà cổ ở thành phố Cần Thơ. Kết quả phân tích cho thấy: hiện trạng khai thác nhà cổ phát triển du lịch ở thành phố Cần Thơ chưa tương xứng với tiềm năng, sản phẩm du lịch còn đơn điệu, ... cần quan tâm hơn nữa công tác bảo tồn và trung tu nhà cổ, ... Thông qua kết quả đánh giá với dữ liệu nghiên cứu xác thực, nghiên cứu đề xuất một số giải pháp để khai thác hiệu quả nhà cổ trong phát triển du lịch. Kết quả nghiên cứu sẽ đem lại lợi ích cho kinh tế địa phương, cộng đồng, chủ nhà cổ, nhà quản lý, nhà cung ứng, doanh nghiệp du lịch, ... trong quá trình tổ chức, quản lý, phát triển du lịch nhà cổ ở thành phố Cần Thơ.

**Từ khóa:** Du lịch, du lịch nhà cổ, nhà cổ, thành phố Cần Thơ.

---

## CURRENT SITUATION AND SOLUTIONS FOR ANCIENT HOUSE TOURISM IN CAN THO CITY

Nguyen Thi Be Ba<sup>1\*</sup>, Nguyen Thi Huynh Phuong<sup>1</sup>, Le Thi To Quyen<sup>1</sup>,

Ly My Tien<sup>1</sup>, Tran Thi Thuy Duy<sup>2</sup>, and Truong Tri Thong<sup>3</sup>

<sup>1</sup>School of Social Science and Humanities, Can Tho University, Vietnam

<sup>2</sup>Tour guide in Can Tho City

<sup>3</sup>Faculty of Tourism and Foreign Languages, Kien Giang College, Vietnam

\*Corresponding author: [ntbba@ctu.edu.vn](mailto:ntbba@ctu.edu.vn)

Article history

Received: 21/7/2022; Received in revised form: 26/9/2022; Accepted: 31/10/2022

### Abstract

This study analyzes and evaluates primary data by surveying 150 tourists, experts, and ancient house owners to assess the potential and current situation of tourism development in ancient houses in the city. It shows that this current situation in Can Tho City is not aligned with the latent qualities potentially developed for future success or usefulness. In addition, tourism products lack variety and interest. These problems need solutions by paying more attention to the conservation and restoration of houses. Through the evaluation results with authentic research data, the study proposes a number of solutions to effectively exploit ancient houses in tourism development. Research results will benefit the local economy, community, old landlords, managers, suppliers, and tourism businesses, in organizing, managing, and developing tourism, featuring the ancient house tourism in Can Tho City.

**Keywords:** Ancient house, ancient house tourism, Can Tho city, tourism.

DOI: <https://doi.org/10.52714/dthu.12.4.2023.1062>

Trích dẫn: Nguyễn Thị Bé Ba, Nguyễn Thị Huỳnh Phương, Lê Thị Tố Quyên, Lý Mỹ Tiên, Trần Thị Thuý Duy và Trương Trí Thông. (2023). Hiện trạng và giải pháp phát triển du lịch nhà cổ ở thành phố Cần Thơ. *Tạp chí Khoa học Đại học Đồng Tháp*, 12(4), 93-104.

## 1. Đặt vấn đề

“An cư thì lập nghiệp”, vì thế ngôi nhà chiếm một vị trí đặc biệt đối với người Việt. Kiến trúc ngôi nhà của Việt Nam đa dạng, phong phú qua từng thời kỳ khác nhau, nhưng cho dù có biến thái thế nào thì trong mắt người Việt nó luôn quen thuộc và gần gũi. Những ngôi nhà cổ, giúp thế hệ sau hiểu thêm về văn hóa, phong tục, tập quán, đời sống, cư trú và sinh hoạt của người xưa. Mỗi vùng miền do ảnh hưởng của điều kiện kinh tế-xã hội khác nhau nên mỗi nơi nhà cổ mang một dáng vóc riêng biệt.

Dù kiến trúc, vật liệu xây dựng có thể khác nhau, tùy theo điều kiện cụ thể và thẩm mỹ của từng vùng miền. Nhưng các nhà cổ là tài sản lịch sử-văn hóa, là giá trị văn hóa của cha ông, là hiện vật trực tiếp phản ánh khả năng sáng tạo trong quá trình hội nhập và phát triển. Điều đặc biệt là kiến trúc nhà cổ có sự giao thoa nhưng không làm mất đi giá trị của văn hóa truyền thống.

Ngày nay, nhà cổ đã được đưa vào khai thác để phát triển du lịch, du lịch nhà cổ trở thành loại hình du lịch rất hấp dẫn ở Việt Nam và thế giới. Du lịch nhà cổ góp phần bảo tồn và mang lại nhiều lợi ích kinh tế do là loại hình tổng hợp của du lịch tham quan trải nghiệm và lưu trú.

Hiện tại trên địa bàn thành phố Cần Thơ (TPCT) có 38 ngôi nhà cổ, trong đó, có 3 nhà cổ tiêu biểu vẫn còn giữ nguyên giá trị được đưa vào khai thác du lịch đó là: Nhà cổ Bình Thủy (nhà thờ Họ Dương), Nhà cổ Phong Điền, Nhà cổ Trần Bá Thế. Nhà cổ trở thành một trong điểm đến hấp dẫn của du lịch TPCT. Kiến trúc nhà cổ đa dạng, có sự giao thoa nhiều kiểu kiến trúc khác nhau, thể hiện văn hóa truyền thống độc đáo được lưu giữ, hình thành hàng trăm năm. Đồng thời, nhà cổ cũng nói lên được tài năng sáng tạo trong xây dựng, thiết kế và sự giàu có của gia chủ. Chính vì thế, làm sao phát triển du lịch nhà cổ để đem lại lợi ích kinh tế mà vẫn gìn giữ, bảo tồn giá trị của nhà cổ ở TPCT là điều đáng được quan tâm. Vì vậy, nghiên cứu “Hiện trạng và giải pháp phát triển du lịch nhà cổ ở TPCT” với mong muốn nhà cổ được trùng tu, khai thác và quản lý tốt. Ngoài ra, khi du khách đến đây bên cạnh hoạt động tham quan đơn lẻ chỉ là ngắm nhìn nhà cổ, họ còn được trải nghiệm: Một ngày làm địa chủ, làm bánh dân gian, thưởng thức và trải nghiệm hình thức nghệ thuật đờn ca tài tử, khám phá thú vui cây cảnh... Nếu những điều trên thực hiện tốt sẽ mang lại nhiều đặc sắc cho du lịch TPCT.

## 2. Cơ sở lý luận và phương pháp nghiên cứu

### 2.1. Cơ sở lý luận về du lịch nhà cổ

Sự hình thành và phát triển của những ngôi nhà cổ ở Việt Nam gắn liền với lịch sử hình thành và phát triển lâu đời của dân tộc cùng với những ưu đãi của thiên nhiên. Việt Nam có vị trí địa lý ven bờ biển Đông Nam Châu Á, nơi giao thoa của các nền văn hóa, đất nước ta có diện tích rừng khá rộng. Rừng là nguồn cung cấp nguyên vật liệu thông thường như tre, nứa, lá... và nhiều loại cây gỗ quý như lim, sến, thao lao, táu... Bên cạnh đó, đồi núi có nhiều loại đá quý như đá hoa cương, đá cẩm thạch, đá vôi,... Một trong những nguyên liệu vừa có giá trị kinh tế, vừa có tính thẩm mỹ trong xây dựng nhà ở. Chính vì vậy, Việt Nam có số lượng nhà cổ có giá trị khá lớn. Việc khai thác giá trị nhà cổ phục vụ phát triển du lịch góp phần khai thác hiệu quả nguồn tài nguyên du lịch phục vụ phát triển kinh tế.

#### 2.1.1. Thuật ngữ du lịch nhà cổ

Nhà ở trong tiếng Anh (house), Pháp (maison), Ý (casa) đều có mục đích chung là dùng để chỉ một thực thể vật chất làm nơi cư ngụ của con người; Trong Từ điển tiếng Việt, nhà là công trình xây dựng có mái, có tường bao quanh để ở hay để sử dụng vào một mục đích nào đó. Ở một khía cạnh rộng hơn, nhà còn chỉ tập hợp người có mối quan hệ gia đình, vợ chồng có thể gọi nhau là nhà. Ở khía cạnh trang trọng hơn, thuật ngữ nhà chỉ sự trang trọng như Nhà Lý, Nhà Trần,... đại diện cho triều đại. Hoặc khía cạnh nghề nghiệp nhà khoa học, nhà giáo, nhà khảo cổ học.

Thuật ngữ “Nhà cổ” (Ancient house) để chỉ những ngôi nhà lâu năm, không đơn thuần là nhà cũ (Old house) mà nó hàm chứa những giá trị lịch sử, văn hóa và kiến trúc đẹp,... khẳng định sự phồn thịnh, sáng tạo trong kiến trúc xây dựng và những dấu ấn lịch sử địa phương đáng tự hào.

#### 2.1.2. Khái niệm du lịch nhà cổ

Khái niệm nhà ở được quy định tại Luật Nhà ở năm 2014, *Nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.*

Tổ chức không gian nhà ở, nhà là công trình xây dựng có mái, tường bao quanh, cửa ra vào để ở, sinh hoạt văn hóa, xã hội hoặc cất giữ vật chất, phục vụ cho các hoạt động cá nhân và tập thể của con người và có tác dụng bảo vệ cho các hoạt động đó. Nhà cũng có thể là một nơi cư trú hay trú ẩn.

Tuy nhiên, khái niệm nhà ở - như khẳng định của các nhà nghiên cứu văn hóa - không đơn thuần là một mô hình kiến trúc hay kết cấu vật chất; mà sâu xa hơn, nó là một dạng thức văn hóa vật chất giàu giá trị, có khả năng phản ánh nhiều khía cạnh văn hóa, xã hội và thẩm mỹ.

#### *Khái niệm Nhà cổ*

Là người tâm huyết với công tác bảo tồn, Ngô Doãn Đức đã khẳng định: *Nhà cổ, đó là những nếp nhà ở truyền thống lâu đời, không đơn thuần có chức năng là nơi tránh mưa nắng, nơi sinh hoạt của mỗi gia đình, mà còn là nơi tích tụ một hàm lượng văn hóa, kiến trúc rất đặc biệt của chính những con người nơi đó.*

Nhà cổ cũng là nhà ở nhưng phải đạt yêu cầu theo tiêu chí của ngành bảo tồn di tích, để được gọi là nhà cổ dân gian thì ít lắm cũng phải có các yếu tố cơ bản: trên 100 tuổi, có phong cách kiến trúc tiêu biểu, có dấu ấn lịch sử, dân gian truyền thống.

Tóm lại, nhà cổ là công trình xây dựng có mái, tường bao quanh, cửa ra vào để ở, sinh hoạt văn hóa những ngôi nhà được xây dựng đồ sộ, không gian rộng là minh chứng cho sự giàu có của gia chủ lúc bấy giờ trong việc xây dựng nhà. Trong kiến trúc còn có sự giao thoa giữa vùng miền, quốc gia, thể hiện giá trị văn hóa xưa là sự tài hoa, tri thức của người nghệ nhân. Về phương diện thời gian nhà cổ được tồn tại và lưu giữ hàng trăm năm.

*Du lịch nhà cổ là loại hình phát triển khá nhanh và được quan tâm nghiên cứu ở nhiều khía cạnh khác nhau:*

*Du lịch nhà cổ nhìn từ nhân học du lịch:* Khi du lịch phát triển mạnh mẽ thì hình thành khoa học nghiên cứu về du lịch trở nên vô cùng cần thiết. Có rất nhiều ngành khoa học nghiên cứu về du lịch trong đó có ngành Nhân học. Khác với du lịch học, mục đích của nghiên cứu du lịch từ góc độ nhân học là nhằm tìm hiểu và miêu tả một cách khách quan nhất về tất cả những biểu hiện và những hoạt động của du lịch. Mà cụ thể hơn là phân tích rõ những nguyên nhân và hậu quả của hoạt động du lịch trong đó đề cao những thành tựu trong lao động sáng tạo của con người trong bối cảnh du lịch. Nhân học du lịch là một khía cạnh của nhân học ứng dụng. Vì vậy, nghiên cứu du lịch nhà cổ xét ở một khía cạnh của nhân học du lịch. Trong đó, đi sâu phân tích và đề cao việc khai thác giá trị những thành tựu vật chất và tinh thần gắn liền với lao động sản xuất của con người phục vụ phát

triển kinh tế đi đôi với gìn giữ tôn tạo những giá trị tốt đẹp của đời sống vật chất và tinh thần.

*Du lịch nhà cổ nhìn từ khía cạnh văn hóa:* Theo Trần Ngọc Thêm, “Văn hóa là hệ thống hữu cơ các giá trị vật chất và tinh thần do con người sáng tạo và tích lũy qua quá trình hoạt động thực tiễn trong sự tương tác của con người với môi trường tự nhiên và xã hội”. Như vậy, nguồn gốc của văn hóa liên quan đến lao động, hoạt động của con người trong cải tạo tự nhiên. Và có thể nói, để có một định nghĩa đầy đủ nhất về văn hóa, cách tốt nhất là gắn văn hóa với con người.

Theo Luật Du lịch 2017: “Du lịch văn hóa là loại hình du lịch được phát triển trên cơ sở khai thác giá trị văn hóa, góp phần bảo tồn và phát huy giá trị văn hóa truyền thống, tôn vinh giá trị văn hóa mới của nhân loại”.

Du lịch văn hóa mang sứ mệnh tôn vinh và bảo vệ các giá trị văn hóa tốt đẹp của con người. Du lịch nhà cổ là một loại hình du lịch văn hóa mang giá trị vật chất lẫn tinh thần. Lây du lịch là cầu nối, văn hóa được làm giàu thêm thông qua sự tiếp xúc, tiếp biến, giao lưu, lan tỏa, tiếp nhận và hội tụ tinh hoa văn hóa nhân loại. Du lịch nhà cổ không chỉ đem lại lợi ích về kinh tế mà còn góp phần giáo dục tình yêu quê hương, đất nước, thúc đẩy phát triển xã hội.

“Sản phẩm du lịch văn hóa là các sản phẩm văn hóa và các dịch vụ cần thiết nhằm thỏa mãn nhu cầu của khách tham quan du lịch văn hóa”.

Sản phẩm du lịch văn hóa là nơi chứa đựng các giá trị văn hóa, các thành tựu văn hóa, chứa đựng yếu tố dịch vụ vì trong bản chất, du lịch là kinh tế dịch vụ, là ngành “công nghiệp không khói”. Sản phẩm du lịch văn hóa ở bất cứ địa phương, quốc gia, dân tộc nào chỉ khai thác phần hấp dẫn du khách nhất, có khả năng bán được cho khách hàng càng nhiều càng tốt. Sản phẩm du lịch nhà cổ trước hết là một sản phẩm văn hóa. Nó sẽ trở thành sản phẩm du lịch khi được sử dụng vào hoạt động kinh doanh du lịch thỏa mãn các nhu cầu của du khách.

*Du lịch nhà cổ từ kiến trúc nhà truyền thống:* Nhà ở truyền thống có thể hiểu đơn giản là một loại hình kiến trúc được con người đầu tư xây dựng từ lâu đời, một sản phẩm theo chiều dài lịch sử, ổn định cách thức tổ chức không gian chức năng, được phổ cập điển hình qua nhiều thế hệ khác nhau, liên kết cộng sinh với thiên nhiên phục vụ nhu cầu cơ bản và đáp ứng các hoạt động phong phú của con người. Ngôi nhà ở đây còn chứa đựng giá trị tinh thần của

các thành viên. Trong đó, những ngôi nhà có sự thay đổi và phát triển theo từng thời đại.

Trong đời thường thì nhà ở truyền thống được xây dựng với mục đích chính là cư trú và là tổ hợp không gian sinh hoạt văn hóa của con người. Nhà cổ mang lại những tác động rất tích cực trong du lịch rất nhiều phương diện:

Bảo tồn những giá trị kiến trúc lâu đời để không bị mai một theo thời gian. Góp phần bảo vệ tài nguyên và môi trường du lịch, bảo tồn và phát huy các giá trị văn hoá của nhà cổ. Góp phần quảng bá hình ảnh đặc trưng nhà cổ, quảng bá địa phương, của quốc gia đến với bạn bè trên toàn thế giới.

Góp phần giải quyết công ăn việc làm, tăng thêm thu nhập cho người dân làm du lịch ở nhà cổ thông qua việc bán các sản phẩm du lịch cho du khách bên cạnh những thu nhập từ công việc truyền thống của mình. Từ đó, tạo sự đa dạng về sản phẩm du lịch, tăng cường thu hút khách du lịch, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, góp phần xóa đói giảm nghèo, nâng cao chất lượng cuộc sống. Liên kết nhiều ngành kinh tế lại với nhau, mở rộng thị trường cho các sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ. Tạo nguồn vốn đầu tư trở lại để phát triển cơ sở hạ tầng kinh tế-xã hội và cơ sở vật chất kỹ thuật du lịch. Nâng cao năng lực về quản lý du lịch gắn với nhà cổ.

Tuy nhiên, vấn đề nào cũng có hai mặt, bên cạnh những mặt tích cực thì nhà cổ nếu không có sự liên kết và quản lý chặt chẽ cũng mang lại không ít tiêu cực như: Nếu không được bảo tồn thì kiến trúc dễ bị phá vỡ, hệ thống cơ sở hạ tầng, rác thải, tiếng ồn... và các vấn đề nguy cơ về đánh mất bản sắc văn hóa, dễ dàng hòa tan khi tiếp xúc trực tiếp với các nền văn hóa khác...

Để tránh tình trạng này, cộng đồng địa phương cần có sự chung tay góp sức, hình thành nên các ban quản lý, thường xuyên các hoạt động theo dõi, đánh giá và đề ra phương hướng hoạt động... nhằm phát huy những mặt tích cực, hạn chế đến mức thấp nhất các mặt tiêu cực của nó.

*Du lịch nhà cổ nhìn từ khía cạnh di sản:* Theo Điều 4 Chương 1 Luật Di sản: Di tích lịch sử văn hóa được giải thích là công trình xây dựng, địa điểm, các di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia thuộc công trình địa điểm có giá trị lịch sử, văn hóa, khoa học.

Nhà cổ thuộc quần thể các công trình kiến trúc đơn lẻ có giá trị tiêu biểu về kiến trúc, nghệ thuật của một hay nhiều giai đoạn lịch sử.

Việc phát triển loại hình du lịch nhà cổ chính là loại hình du lịch di sản. Vì vậy, phát triển du lịch nhà cổ phải đi đôi với bảo vệ, gìn giữ và tôn tạo nhà cổ.

Từ nhiều quan điểm và khía cạnh nghiên cứu khác nhau cho thấy du lịch nhà cổ là loại hình du lịch tổng hợp và mang lại nhiều lợi ích kinh tế lẫn tinh thần. Có thể hiểu, *Du lịch nhà cổ là loại hình du lịch được phát triển trên cơ sở các giá trị văn hóa, kiến trúc của nhà cổ, do cá nhân hoặc chính quyền quản lý, tổ chức khai thác và hưởng lợi.*

### 2.1.3. Đặc điểm của du lịch nhà cổ

Du lịch nhà cổ là loại hình du lịch tổng hợp: vừa là điểm tham quan vừa là cơ sở kinh doanh lưu trú, tổ chức hoạt động trải nghiệm và thưởng thức ẩm thực địa phương, biểu diễn nghệ thuật truyền thống,...

Du lịch nhà cổ đòi hỏi cao về tín bảo tồn và gìn giữ di sản văn hóa.

Du lịch nhà cổ là một loại hình du lịch văn hóa kết hợp kiến trúc và nghệ thuật.

Du lịch nhà cổ góp phần quảng bá và gìn giữ văn hóa bản địa của cộng đồng nơi có nhà cổ.

### 2.1.4. Các loại hình du lịch nhà cổ

Các loại hình du lịch nhà cổ khá đa dạng bao gồm: Du lịch tham quan nhà cổ, du lịch tham quan học tập, nghiên cứu, du lịch điện ảnh, du lịch homestay, lưu trú nhà cổ, nhà hàng ẩm thực địa phương, du lịch di sản,...

## 2.2. Dữ liệu và phương pháp nghiên cứu

### 2.2.1. Dữ liệu

*Dữ liệu thứ cấp:* Dữ liệu thứ cấp được thu thập qua các thông tin trên địa bàn TPCT liên quan đến nghiên cứu trong giai đoạn hiện tại (tài liệu trong 5 năm gần đây) để sử dụng cho nghiên cứu. Sau khi thu thập tất cả các thông tin cần thiết, thì tiến hành phân tích, tổng hợp các tài liệu phục vụ cho việc đánh giá thực trạng phát triển du lịch nhà cổ ở TPCT, từ đó đề ra giải pháp cần thiết góp phần thúc đẩy phát triển du lịch nhà cổ ở TPCT trong thời gian tới.

*Dữ liệu sơ cấp:* Thu thập thông tin trực tiếp trên địa bàn TPCT để phục vụ cho việc nghiên cứu. Dữ liệu sơ cấp có đặc điểm là thể hiện được bản chất hoặc các mối quan hệ của đối tượng nghiên cứu. Khắc phục được tình trạng dữ liệu thứ cấp không thật sự hữu ý cho việc nghiên cứu. Giúp trả lời những câu hỏi mà dữ liệu thứ cấp chưa trả lời được, giải quyết được tình trạng thiếu khách quan và chính xác của

dữ liệu thứ cấp, đảm bảo thông tin mang tính cập nhật. Thông qua phỏng vấn đối với quản lý nhà cổ, chủ nhà cổ, giảng viên dạy du lịch, chính quyền địa phương, khách du lịch.

### 2.2.2. Phương pháp điều tra và xử lý dữ liệu sơ cấp

Dữ liệu sơ cấp được điều tra bằng bảng hỏi. Đối tượng thu thập thông tin gồm khách du lịch. Để thu thập và xử lý dữ liệu sơ cấp, nhóm nghiên cứu đã tiến hành qua 04 bước:

Bước 1: Thiết kế bảng hỏi (phiếu khảo sát).

Bước 2: Khảo sát thử để điều chỉnh bảng hỏi cho phù hợp.

Bước 3: Sau bước hiệu chỉnh phiếu điều tra, nhóm nghiên cứu tiến hành điều tra chính thức. Theo Williams và cs. (2010), cho rằng cỡ mẫu nên chọn từ 100 quan sát. Phương pháp chọn mẫu được sử dụng là phương pháp chọn mẫu thuận tiện. Các địa điểm khảo sát là Nhà cổ Bình Thủy (phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy), Nhà cổ Phong Điền (xã Mỹ Khánh, huyện Phong Điền), Nhà cổ Trần Bá Thế (quận Thốt Nốt). Tổng số mẫu thu được là 100 quan sát là du khách đang tham quan nhà cổ.

Bước 4: Phân tích dữ liệu khảo sát: Các dữ liệu khảo sát được xử lý bằng phần mềm thống kê SPSS 20.0 để thống kê được tiềm năng của nhà cổ hiện tại phục vụ khách du lịch. Được thực hiện thông qua phép chạy tần số và thống kê mô tả.

### 2.2.3. Phương pháp chuyên gia (KIP- Key Informant Panel)

Phương pháp chuyên gia được thực hiện bằng cách phỏng vấn sâu các nhà chuyên môn, các cấp lãnh đạo, quản lý ở địa phương và doanh nghiệp du lịch. Số đối tượng phỏng vấn là 20 người. Nội dung phỏng vấn nhằm thu thập những thông tin và ý kiến đánh giá về tiềm năng, thực trạng và giải pháp phát triển du lịch nhà cổ tại địa bàn TPCT.

## 3. Kết quả và thảo luận

### 3.1. Tiềm năng du lịch nhà cổ ở thành phố Cần Thơ

#### 3.1.1. Khái quát về nhà cổ ở thành phố Cần Thơ

Du lịch TPCT gắn liền với không gian nên thơ của đô thị miền sông nước, với những vườn trái cây, với chợ nổi, ghe xuồng, sông nước. Bên cạnh đó, còn kể đến sự tĩnh lặng của những ngôi nhà cổ vừa cổ kính, vừa sang trọng. Được các nhà nghiên cứu đánh giá là một trong những di sản văn hóa quý giá

và là những điểm du lịch tiềm năng, một số nhà cổ ở huyện Phong Điền, Thốt Nốt, Bình Thủy,... đã được khai thác phục vụ tốt cho phát triển du lịch và đem lại nhiều lợi ích cho kinh tế địa phương.

Về tổ chức hành chính, TPCT gồm 5 quận (Ninh Kiều, Cái Răng, Bình Thủy, Ô Môn, Thốt Nốt) và 4 huyện (Phong Điền, Cờ Đỏ, Vĩnh Thành, Thới Lai). TPCT có 38 ngôi nhà cổ, trong đó, tập trung nhiều nhất là ở quận Thốt Nốt, quận Cái Răng,... Hiện tại, trên địa bàn TPCT có 3 nhà cổ tiêu biểu vẫn còn giữ nguyên giá trị được đưa vào khai thác du lịch đó là Nhà cổ Bình Thủy (nhà thờ Họ Dương), Nhà cổ Phong Điền, Nhà cổ Trần Bá Thế, trở thành một trong những điểm đến hấp dẫn của du lịch TPCT, thu hút du khách với mọi giới tính, nghề nghiệp và độ tuổi, trình độ văn hóa, nghề nghiệp,...

Kiến trúc nhà cổ ở TPCT độc đáo, đa dạng với sự pha trộn nhiều kiểu kiến trúc khác nhau, bản sắc văn hóa truyền thống được lưu giữ lâu đời, những giá trị đó đã được hình thành hàng trăm năm, qua đó toát lên sự sáng tạo, chọn lọc, trí tuệ và phồn thịnh của vùng đất Cần Thơ.

#### 3.1.2. Những đặc trưng và tiềm năng du lịch nhà cổ ở thành phố Cần Thơ

##### a. Những đặc trưng của nhà cổ ở thành phố Cần Thơ

*Có diện tích nhà cổ rộng lớn:* Theo thống kê khảo sát của nhóm nghiên cứu tại TPCT có tổng cộng 38 nhà cổ, các nhà cổ đều có diện tích khá rộng lớn. Trong đó 02 nhà cổ Bình Thủy và nhà cổ Trần Bá Thế có diện tích trên 1000 m<sup>2</sup>, có 05 nhà cổ có diện tích từ 500 đến dưới 1000 m<sup>2</sup>, và 30 nhà cổ dưới 500 m<sup>2</sup>. Do đó, với diện tích khá rộng, nên đây là một lợi thế cho các nhà cổ có thể đón khách đoàn với quy mô lớn, nhất là Nhà cổ Bình Thủy và Nhà cổ Trần Bá Thế; đồng thời, với quy mô rộng có thể khai thác trong việc phục vụ khách lưu trú (homestay) và tham gia các hoạt động cùng gia chủ.

*Có thời gian hình thành lâu đời:* Các nhà cổ ở TPCT được xây dựng vào những thời gian khác nhau. Nhà cổ trên 100 năm tuổi có 13 nhà cổ, có thể kể đến như Nhà cổ Bình Thủy (được bắt đầu xây dựng năm 1870), Nhà ông Tư Bầu (được xây dựng năm 1917), Nhà ông Phán Quát (được xây dựng năm 1911), Nhà ông Cả Bá (được xây dựng năm 1918), Nhà ông Cả Dương (xây dựng vào năm 1915),... Nhà cổ dưới 100 năm tuổi có 24 ngôi nhà cổ, có thể kể đến như Nhà buôn Thiệu Phát (được xây dựng vào năm 1927),

**Bảng 1. Nhà cổ ở thành phố Cần Thơ**

STT	Tên nhà cổ	Địa chỉ
1	Nhà thờ họ Dương	Quận Bình Thủy, TPCT
2	Nhà Hương quân Dương Lập Cang	Quận Bình Thủy, TPCT
3	Nhà ông Phán Quát	Quận Cái Răng, TPCT
4	Nhà cổ Phong Điền	Huyện Phong Điền, TPCT (Làng du lịch Mỹ Khánh), TPCT
5	Nhà buôn Thiệu Phát	Quận Ô Môn, TPCT
6	Nhà ông Cả Dương	Quận Ô Môn, TPCT
7	Nhà thờ họ Nguyễn	Quận Ô Môn, TPCT
8	Nhà cổ Trần Bá Thế	Quận Thốt Nốt, TPCT (Cù lao Tân Lộc)
9	Nhà ông Cả Bá	Quận Thốt Nốt, TPCT
10	Nhà ông Tư Bàu	Quận Thốt Nốt, TPCT
11	Nhà Hương sư Nguyễn Duy Hinh	Quận Thốt Nốt, TPCT
12	Nhà ông Hương Quân Hòa	Quận Thốt Nốt, TPCT
13	Nhà Hội đồng Thạnh	Quận Thốt Nốt, TPCT
14	Nhà cổ Thuận Hưng	Quận Thốt Nốt, TPCT
15	Nhà cổ cụ Trần Văn Văn	Quận Thốt Nốt, TPCT (Cù lao Tân Lộc)
16	Nhà ông Hương Bộ	Quận Thốt Nốt, TPCT (Cù lao Tân Lộc)
17	Nhà ông Hương cả Trần Ngọc Tánh	Quận Thốt Nốt, TPCT (Cù lao Tân Lộc)
18	Nhà cổ cụ Cả Nguyên	Quận Thốt Nốt, TPCT (Cù lao Tân Lộc)
19	Nhà cổ Song Tiện	Quận Thốt Nốt, TPCT (Cù lao Tân Lộc)
20	Nhà cổ Bá hộ Tước	Quận Thốt Nốt, TPCT (Cù lao Tân Lộc)
21	Nhà cổ Nguyễn Ngọc Lên	Quận Thốt Nốt, TPCT (Cù lao Tân Lộc)
22	Nhà cổ Nguyễn Thị Thi	Quận Thốt Nốt, TPCT (Cù lao Tân Lộc)
23	Nhà ông Nguyễn Đăng Hậu	Quận Ninh Kiều, TPCT
24	Nhà ông Bùi Hữu Mùi	Quận Ninh Kiều, TPCT
25	Nhà ông Võ Hồng Hiếu	Quận Bình Thủy, TPCT
26	Nhà ông Huỳnh văn Ba	Quận Ô Môn, TPCT
27	Nhà Bùi Thị Nguyệt Hà	Quận Ô Môn, TPCT
28	Nhà ông Nguyễn Phong Trần	Quận Thốt Nốt, TPCT
29	Nhà bà Lê Thị Nhon	Quận Thốt Nốt, TPCT
30	Nhà ông Trần Thiện Niệm	Quận Thốt Nốt, TPCT
31	Nhà ông Nguyễn văn Út	Quận Thốt Nốt, TPCT
32	Nhà ông Nguyễn Văn Ngân	Quận Thốt Nốt, TPCT
33	Nhà ông Nguyễn Văn Tám	Quận Thốt Nốt, TPCT
34	Nhà ông Đoàn Chí Linh	Quận Thốt Nốt, TPCT
35	Nhà ông Sư Khùng	Quận Cái Răng, TPCT
36	Nhà ông Lê Bá Đạt	Quận Cái Răng, TPCT
37	Nhà ông Phán Đặng	Quận Cái Răng, TPCT
38	Nhà ông Tư Báo	Quận Cái Răng, TPCT

(Nguồn Báo tàng TPCT)

Nhà ông hương sư Nguyễn Duy Hinh (xây dựng vào năm 1930), Nhà ông Hương Quán Hòa (được xây dựng năm 1941), Nhà hội đồng Thoại (xây dựng năm 1935), Nhà thờ họ Nguyễn (được xây dựng năm 1925), Nhà cổ Trần Bá Thế (xây dựng năm 1935),... Có thể thấy, các nhà cổ ở TPCT đa số có bề dày lịch sử lâu đời, rất thích hợp phát triển du lịch tham quan, học tập và nghiên cứu.

*Có kiến trúc độc đáo:* Các ngôi nhà cổ ở TPCT có kiến trúc đa dạng và độc đáo, các kiến trúc bao gồm kiến trúc thuần Việt có thể thấy ở Nhà cổ Phong Điền, Nhà cổ ông Tư Bầu, Nhà hương sư Nguyễn Duy Hinh, Nhà ông Cả Dương, Nhà ông Hương quán Hòa, Nhà cổ Thuận Hưng; kiến trúc Đông Tây như Nhà cổ Bình Thủy, Nhà ông Phán Quát, Nhà ông Cả Dương; kiến trúc Trung Hoa thì có điển hình là Nhà ông Hương cả Trần Ngọc Tánh; và kiến trúc kết hợp có Nhà buôn Thiệu Phát (kết hợp giữa Trung Hoa và Phương Tây) hay Nhà cổ Trần Bá Thế được xây dựng theo lối kiến trúc Việt - Pháp - Hoa. Với lối kiến trúc độc đáo riêng biệt của các nhà cổ tại TPCT là yếu tố rất hấp dẫn du khách, nhất là khách du lịch quốc tế.

*b. Tiềm năng phát triển các loại hình du lịch nhà cổ ở thành phố Cần Thơ*

*Tham quan phục vụ học tập, nghiên cứu:* Phát triển du lịch nghiên cứu học tập tại các ngôi nhà cổ dành cho học sinh cấp tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông, sinh viên cao đẳng, đại học trên địa bàn các tỉnh trong và ngoài thành phố đến tham quan (TPCT có 173 trường tiểu học, 70 trường trung học cơ sở, 36 trường trung học phổ thông, 9 trường cao đẳng, 7 trường đại học), tìm hiểu về kiến trúc, thời gian hình thành nhà cổ. Những nhà nghiên cứu khoa học đến từ trong nước và trên thế giới đến đây nghiên cứu về vật liệu, cách xây dựng, bố trí nhà cổ để tìm ra những nguyên, vật liệu phục vụ trong công tác. Những sở ban ngành, chính quyền địa phương đến tìm ra biện pháp tôn tạo, trùng tu nhà cổ, phục vụ phát triển du lịch nhà cổ. Theo thống kê được, những ngôi nhà cổ được phục vụ học tập, nghiên cứu như: Nhà cổ Bình Thủy, Nhà thờ họ Nguyễn, Nhà cổ Phong Điền.

*Tham quan du lịch và lưu trú homestay tại nhà cổ:* TPCT không chỉ đặc trưng du lịch sông nước, thưởng thức cây trái, ẩm thực miệt vườn, nơi đây còn nổi tiếng những ngôi nhà cổ đậm chất có sự kết hợp văn hóa. Du khách đến nhà cổ tìm hiểu, khám về kiến trúc, lịch sử hình thành, nghệ thuật trang trí của ngôi nhà, tìm hiểu và giao lưu văn hóa bản địa, trải nghiệm hoạt động du lịch được tổ chức tại nhà cổ,

lưu trú tại nhà cổ theo không gian văn hóa đậm chất cổ xưa. Hiện nay nhà cổ tại TPCT có những ngôi nhà cổ đưa vào khai thác du lịch như Nhà cổ Bình Thủy (hoạt động tham quan, tìm hiểu kiến), Nhà cổ Trần Bá Thế (tham quan kiến trúc, ẩm thực, giao lưu văn hóa bản địa, nghệ thuật đờn ca tài tử), Nhà cổ Phong Điền (tham quan, trải nghiệm một ngày làm địa chủ, tát mương bắt cá, trải nghiệm ẩm thực, giáo lưu văn hóa, nghệ thuật đờn ca tài tử).

*Du lịch điện ảnh:* Vì kiến trúc nhà cổ hấp dẫn, đẹp, lạ mà vẫn trường tồn qua nhiều giai đoạn lịch sử, là cảm hứng cho nền điện ảnh trong và ngoài nước. Các giá trị điện ảnh được thực hiện tại nhà cổ như: phim trường, bối cảnh khai thác kiến trúc, con người xưa được hiện thực hóa qua phim ảnh. Chẳng hạn bộ phim “Những nẻo đường phù sa” (Nhà cổ Bình Thủy), “Người đẹp Tây Đô” (Nhà cổ Bình Thủy), “Nợ đời” (Nhà cổ Bình Thủy), “Cây tre trăm đốt” (Nhà cổ Bình Thủy), “Chân trời nơi ấy” (Nhà cổ Bình Thủy), nổi tiếng nhất là phim “Người tình” với sự góp mặt của hai diễn viên nổi tiếng Lương Gia Huy và Jane March của đạo diễn gạo cội người Pháp Jean Jacques Annaud. Khi từ già đất TPCT về Pháp, J.J. Annaud thú nhận: “Tôi đã choáng mắt trước sự tráng lệ của ngôi nhà tuyệt vời này và mong muốn nhờ điện ảnh cho thế giới biết đến nơi đây”, phim “Lưới Trời” (Nhà cổ Trần Bá Thế).

### **3.2. Thực trạng phát triển du lịch nhà cổ ở thành phố Cần Thơ**

#### *3.2.1. Lượng khách và doanh thu du lịch tại Nhà cổ*

Trong những năm gần đây, ngành du lịch TPCT có nhiều chuyển biến tích cực, lượng khách du lịch tăng lên rõ rệt. Năm 2020, ngành du lịch TPCT đón 8,9 triệu lượt khách, tăng 4,6% so cùng kỳ năm 2019; trong đó lượng khách du lịch tham quan nhà cổ và di tích chiếm hơn 60%. Tổng lượt khách tham quan nhà cổ năm 2018 là 398.886 nghìn lượt khách, năm 2019 là 478.450 nghìn lượt khách, Tổng lượt khách tham quan, du lịch trong 6 tháng đầu năm 2022 đạt 3.110.728 lượt, tăng 55% so với cùng kỳ, đạt 77,7% kế hoạch năm. Các doanh nghiệp lưu trú phục vụ 1.215.728 lượt, tăng 50% so với cùng kỳ, đạt 60,6% kế hoạch đặt ra. Tổng doanh thu du lịch đạt 2.042 tỉ đồng, tăng 57% so với cùng kỳ, đạt 60,1% kế hoạch năm. Năm 2018 và 2019 du khách đến tham quan nhà cổ nhiều trong việc kết hợp với nhiều hoạt động tổ chức tại TPCT, thị trường chủ yếu là khách nội

địa chiếm 80%. Đến năm 2020 do ảnh hưởng của dịch Covid-19 toàn cầu nên lượng khách sụt giảm một cách trầm trọng. Khách nội địa chủ yếu đến từ các tỉnh miền Bắc, miền Trung và Thành phố Hồ Chí Minh, khách quốc tế chủ yếu là Pháp, Đức, Mỹ... Du khách đến với mục đích tham quan, tìm hiểu kiến trúc nhà cổ, thưởng thức nghệ thuật, tìm hiểu văn hóa bản địa, trải nghiệm du lịch sinh thái, miệt vườn sông nước miền Tây. Kết quả khảo sát ý kiến du khách cho thấy có 36 % du khách đến tham quan nhà cổ từ 2 lần trở lên.

**Bảng 2. Số lần khách đến điểm du lịch nhà cổ**

Số lần	Tỷ lệ (%)
Lần đầu tiên	64%
Lần thứ hai	21%
Lần thứ ba	2%
khác	13%
Tổng	100%

*Nguồn: Kết quả phân tích dữ liệu năm 2022, n=100.*

Khách trải nghiệm du lịch nhà cổ đều là khách tham quan trong ngày và không lưu trú lại. Các dịch vụ đi kèm chưa có sự phát triển. Các điểm nhà cổ khách đến tham quan hầu hết chưa bán vé, ngoại trừ điểm tham quan Nhà cổ Bình Thủy, Nhà cổ Trần Bá Thế (chủ nhà thu 20 nghìn đồng/người). Do vậy, tổng thu từ khách du lịch nhà cổ chưa cao. Hiện nay chưa có số liệu thống kê về mức chi tiêu cũng như tổng thu từ khách du lịch đến nhà cổ, do đó số liệu này là con số trên cơ sở điều tra thực tế trong quá trình khảo sát tại các địa phương hiện đang phát triển du lịch nhà cổ để đưa ra mức chi tiêu trung bình của du khách khi đến nhà cổ là 20 nghìn đồng/1 lượt. Nên trong giai đoạn 2019-2020, tổng doanh thu từ du lịch nhà

cổ khoảng 38,469 tỉ đồng. Một phần doanh thu được gia chủ lấy một ít, một ít còn lại được sử dụng trong việc trùng tu, sửa chữa lại nhà.

Trong việc khai thác các địa điểm phát triển du lịch nhà cổ thì cần có sự kết hợp với các loại hình du lịch khác của TPCT như du lịch làng nghề, du lịch sinh thái miệt vườn, du lịch nông nghiệp sẽ tạo nên sự hấp dẫn và kéo dài thời gian lưu trú của du khách hơn. Tuy nhiên, loại hình tham quan nhà cổ chưa có sự khai thác sâu, khi du khách đến nhà cổ chủ yếu chụp ảnh, tham quan cảnh quan, đồ vật có trong nhà cổ, nên dễ nhàm chán, tỉ lệ quay lại thấp. Để thu hút khách, các địa điểm tham quan nhà cổ phải bổ sung thêm dịch vụ. Những địa điểm nhà cổ trên địa bàn thành phố đều chưa tổ chức bán vé nên chưa tạo được nguồn thu cho ngân sách địa phương, nguồn thu từ du lịch nếu có đều thuộc về các công ty du lịch cho khách du lịch đi theo tour.

**3.2.2. Đánh giá của du khách về du lịch nhà cổ ở thành phố Cần Thơ**

Qua kết quả khảo sát du khách do thấy, kết cấu hạ tầng trong phát triển du lịch tại các nhà cổ ở TPCT nằm ở mức tốt và hài lòng (M=4,22), nhất là dịch vụ vận chuyển khách và các nhà cổ ở TPCT nằm ở vị trí thuận tiện. Tuy nhiên thực tế cho thấy, khi đến tham quan nhà cổ thì có một số địa điểm nhà cổ di chuyển khó khăn, du khách phải đi phà, đường sá nhỏ hẹp (phương tiện xe từ 16 chỗ trở xuống), một số nhà cổ không có bố trí bãi đỗ xe cho du khách dẫn đến tình trạng du khách tiếp cận khó khăn đến điểm tham quan, xảy ra tình trạng ùn tắc giao thông làm ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị. Một số nơi không xây dựng nhà vệ sinh, cơ sở hạ tầng còn hạn chế. Nên cần tìm ra biện pháp khắc phục, củng cố và xây dựng hệ thống hạ tầng.

**Bảng 3. Kết cấu hạ tầng của nhà cổ ở thành phố Cần Thơ**

(Trung bình = 4,22)

Tiêu chí	Giá trị nhỏ nhất	Giá trị lớn nhất	Giá trị trung bình	Độ lệch chuẩn
Đường đến địa điểm du lịch tham quan nhà cổ thuận tiện	2	5	4,33	0,717
Đường sá dễ dàng tiếp cận	3	5	4,06	0,697
Dịch vụ vận chuyển khách được tổ chức tốt	2	5	4,39	0,644
Nhà vệ sinh công cộng đảm bảo phục vụ tốt	3	5	4,26	0,674
Hệ thống cơ sở hạ tầng đảm bảo phục vụ tốt	3	5	4,07	0,621

*Nguồn: Kết quả phân tích dữ liệu năm 2022, n=100.*



Chất lượng sản phẩm du lịch nhà cổ và dịch vụ hoạt động trải nghiệm của du khách được đánh giá ở mức độ trung bình ( $M=4,18$ ) điều này thể hiện qua việc rất ít dịch vụ ăn uống được tổ chức ngay tại nhà (chỉ có Nhà cổ Phong Điền và Nhà cổ Trần Bá Thế được tổ chức ăn uống), dịch vụ ăn uống một số nơi chưa có giá cả hợp lý ( $M=3,96$ ); mặc dù các nhà cổ có quy mô rộng nhưng nơi tiếp đón khách chưa rộng rãi và thoáng mát đối với một số du khách ( $M=3,97$ ), dịch vụ lưu trú chưa có giá cả hợp lý ( $M=3,97$ ) và

đến nhà cổ thì hoạt động trải nghiệm của du khách chưa cao, chưa có sự chuyên nghiệp, nhà cổ chưa có hướng dẫn viên tại điểm (chỉ có chủ nhà giới thiệu hoặc du khách tự do tham quan) dẫn đến trong việc tham quan du khách gặp nhiều khó khăn ảnh hưởng đến chất lượng chương trình, cũng như chưa tổ chức được hoạt động giao lưu văn hóa bản địa ( $M=4,07$ ). Chính vì vậy, tại các nhà cổ cần phải bổ sung và xây dựng thêm các hoạt động để góp phần phát triển du lịch gắn với nhà cổ, tạo nguồn thu nhập từ du lịch.

**Bảng 4. Chất lượng sản phẩm du lịch và dịch vụ hoạt động trải nghiệm của du khách tại nhà cổ trên địa bàn thành phố Cần Thơ**

(Trung bình = 4,18)

Tiêu chí	Giá trị nhỏ nhất	Giá trị lớn nhất	Giá trị trung bình	Độ lệch chuẩn
Chất lượng các hoạt động tham quan và trải nghiệm của du khách tại nhà cổ	3	5	4,31	0,627
Các loại hình tham quan và hoạt động trải nghiệm hấp dẫn du khách	2	5	4,20	0,714
Nơi tiếp đón khách rộng rãi, thoáng mát	2	5	3,97	0,761
Mỗi nhà cổ có tính độc đáo, hấp dẫn với du khách	3	5	4,36	0,566
Mỗi địa điểm tham quan nhà cổ với nét riêng biệt	3	5	4,56	0,605
Dịch vụ ăn uống có giá hợp lý	2	5	3,96	0,731
Dịch vụ lưu trú có giá cả hợp lý	3	5	3,97	0,636
Du khách được trải nghiệm đời sống địa phương	3	5	4,07	0,621

Bên cạnh những yếu tố thành sẵn thì một thành phần quan trọng tạo nên thành công của du lịch đó là yếu tố con người. Nguồn nhân lực phục vụ du khách tại nhà cổ chủ yếu là chủ nhà và thường là những người lớn tuổi, do đó việc phục vụ khách du lịch chưa được tốt; chính vì vậy, du khách cảm thấy chưa hài lòng về người dân phục vụ du lịch ở nhà cổ tại TPCT ( $M=4,17$ ). Du khách đến tham quan du lịch là để thư giãn sau thời gian lao động vất vả, do đó phải tạo cho khách bầu không khí thoải mái và dễ chịu. Thế nhưng, người dân phục vụ tại các nhà cổ chưa thân thiện và niềm nở với khách ( $M=4,16$ ), có trường hợp gia chủ rất vui vẻ, hân hoan khi khách

*Nguồn: Kết quả phân tích dữ liệu năm 2022, n=100.* đến; tuy nhiên một số ý kiến du khách lại phản ánh khi đến tham quan nhà cổ, đôi khi gia chủ không niềm nở với khách, hướng dẫn du khách tham quan chưa nhiệt tình, bài thuyết minh chưa trau chuốt nên du khách khó lòng nắm được thông tin dẫn đến khách cảm thấy chưa tin tưởng và hài lòng ( $M=4,03$ ). Đồng thời, người dân phục vụ du lịch tại nhà cổ chưa có tác phong trang nhã và trang phục thì chưa được lịch sự ( $M=4,14$ ). Chính vì vậy, để phát triển du lịch tại nhà cổ được hiệu quả cần có sự tổ chức một cách hợp lý, cải thiện thái độ và phong cách phục vụ của chủ nhà và người quản lý để thu hút được khách tham quan nhiều hơn.

**Bảng 5. Người dân phục vụ trong du lịch ở nhà cổ**

(Trung bình = 4,17)

Tiêu chí	Giá trị nhỏ nhất	Giá trị lớn nhất	Giá trị trung bình	Độ lệch chuẩn
Luôn thân thiện, niềm nở với khách		5	4,16	0,735
Sẵn sàng giúp đỡ, đáp ứng yêu cầu của khách	1	5	4,29	0,764
Có kiến thức về nhà cổ	2	5	4,23	0,726
Trang phục và tác phong lịch sự, trang nhã	1	5	4,14	0,748
Khách luôn cảm thấy tin tưởng và hài lòng	3	5	4,03	0,668

*Nguồn: Kết quả phân tích dữ liệu năm 2022, n=100.*

Tình hình phát triển du lịch của TPCT hiện tại phát triển nhanh và ổn định, đang chú trọng đầu tư để phục vụ khách du lịch khi dịch bệnh Covid-19 dần ổn định. Qua đó cho thấy du lịch tại di tích lịch sử - văn hóa nói chung và nhà cổ nói riêng chưa phát triển đúng với tiềm năng vốn có của nó. Ở TPCT hiện tại, việc phát triển du lịch nhà cổ còn chưa được lập kế hoạch, định hướng một cách cụ thể. Chính quyền địa phương chưa đưa ra một phương án rõ ràng, chưa có kế hoạch và định hướng trong việc phát triển du lịch nhà cổ. Thêm vào đó, việc quảng bá hình ảnh của một vùng đất đầy tiềm năng du lịch như sự hấp dẫn của nhà cổ đến với du khách chưa xứng với tiềm năng. Điều này gây ra khó khăn trong việc thu hút các nhà đầu tư, người dân tham gia vào hoạt động du lịch gắn với nhà cổ tại địa phương và không thu hút được du khách đến tham quan tại nhà cổ.

Về phía cộng đồng thì phần lớn dân cư chưa được hiểu sâu và tập huấn chuyên môn khi tham gia phát triển du lịch nhà cổ. Đối với người dân trên địa bàn thì du lịch nhà cổ là một khái niệm khá mới, chưa có trình độ, chuyên môn, kỹ năng trong việc phát triển du lịch, đặc biệt là vấn đề ngoại ngữ để phục vụ khách quốc tế đến tham quan.

### *3.2.3. Đánh giá hiện trạng bảo tồn nhà cổ ở thành phố Cần Thơ*

Hiện nay, trên địa bàn TPCT có tổng cộng hơn 38 nhà cổ. Trong đó, có 1 nhà cổ được công nhận là di tích cấp Quốc gia. Những nhà cổ còn lại không được công nhận là di tích văn hóa cấp quốc gia, một số nhà cổ đang xuống cấp và đứng trước nguy cơ bị phá hủy nếu không có biện pháp trùng tu.

Ngoài một số nhà cổ do nhà nước quản lý, sử dụng thì phần lớn thuộc về tư nhân, đồng họ. Trừ những nhà cổ đã được xếp hạng di tích từ cấp tỉnh trở lên thì ngành văn hóa, bảo tàng địa phương đó mới có quyền tham gia công tác này theo đúng Luật Di sản văn hóa. Nhưng kể cả khi đã có cơ chế để trùng tu, bảo tồn thì khi bắt tay vào việc cũng gặp không ít khó khăn vì dấu sao đó cũng là nhà ở của người dân. Hiện nay, tình trạng thay đổi, coi hay sửa chữa làm biến dạng nhà cổ diễn ra rất phổ biến.

Những nhà cổ được công nhận là di tích cấp quốc gia thì thuộc về Nhà nước quản lý, đa phần phụ thuộc vào vào nguồn ngân sách Nhà nước trong công tác quản lý chưa tạo được nguồn thu để đảm bảo trùng tu và tôn tạo. Mặt khác, các di tích thuộc sở hữu tư nhân cũng chưa có cơ chế thích hợp để khuyến khích và tạo điều kiện cho chủ sở hữu tham gia hoạt động kinh doanh du lịch hoặc phối hợp với ngành du lịch để tổ chức thành điểm tham quan du lịch. Khi nhà cổ bị xuống cấp, những chủ nhà phải tự sửa chữa, trong

khi việc trùng tu, tôn tạo một công trình kiến trúc cổ đòi hỏi những kỹ thuật rất gắt gao và một số tiền khá lớn, một bộ phận chủ nhân nhà cổ kinh tế khó khăn nên dù rất muốn tu bổ, sửa chữa nhưng kiếm sống hằng ngày đã khó, nói chi đến việc trùng tu đòi hỏi tiền tỉ. Có không ít chủ nhân nhà cổ không thiết tha gì với việc trùng tu, bảo tồn nhà vì việc bảo tồn nhà cổ vừa tốn kém lại không phù hợp với lối sinh hoạt hiện đại nên nhiều người chọn cách “phó thác cho trời”.

Vì vậy, cần nghiên cứu đổi mới cơ chế chính sách để khuyến khích các thành phần kinh tế khác nhau tham gia vào phát triển du lịch. Có như vậy mới tạo điều kiện bảo tồn và phát huy những giá trị của nhà cổ. Bởi vì nhà cổ chỉ thực sự trở thành giá trị khi được nhiều người biết tới.

Mặc dù nhà cổ trên địa bàn TPCT đã được đầu tư trùng tu, tôn tạo với kinh phí khá lớn nhưng vẫn thiếu các điều kiện phục vụ khách du lịch như bãi đậu xe, khu dịch vụ ăn uống, khu bán hàng lưu niệm, khu vệ sinh công cộng, khu vui chơi giải trí... Vì vậy, cần chú trọng đầu tư các công trình phục vụ khách du lịch tại các điểm di tích để phục vụ du khách được tốt hơn.

### **3.3. Giải pháp phát triển du lịch nhà cổ ở thành phố Cần Thơ**

#### *3.3.1. Tôn tạo, trùng tu, bảo vệ nhà cổ*

Hiện nay một số đã có dấu hiệu xuống cấp, mối mọt, dột nát. Người dân đang có xu hướng phá dỡ những ngôi nhà cổ để xây dựng mới chính vì vậy việc làm cấp thiết tại thời điểm này cần tập trung vào các giải pháp như:

Đẩy mạnh việc nâng cao nhận thức cho người dân địa phương về giá trị, vai trò và tầm quan trọng của những ngôi nhà cổ trong việc gìn giữ các giá trị văn hóa, đặc sắc của TPCT. Hỗ trợ cơ chế, chính sách trong việc gìn giữ, bảo tồn nhà cổ và tạo điều kiện thuận lợi để người dân tham gia trực tiếp vào hoạt động du lịch, có nguồn thu nhập từ trong chính ngôi nhà của mình. Hiệu quả kinh tế-xã hội từ các hoạt động du lịch sẽ góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân để chung tay bảo vệ và phát huy bản sắc văn hóa, bảo vệ cảnh quan, môi trường sinh thái.

Tổ chức hội thảo và đưa ra các biện pháp bảo tồn và phát huy giá trị của nhà cổ trên địa bàn TPCT, tham khảo ý kiến của các chuyên gia đầu ngành và kinh nghiệm từ những điểm du lịch ở TPCT.

Bên cạnh đó, việc định hướng công tác bảo tồn, tôn tạo, trùng tu di tích kiến trúc nghệ thuật này có ý nghĩa cực kỳ quan trọng nhằm nâng cao hiệu quả khai thác di tích trong lĩnh vực văn hóa xã hội phục vụ phát triển du lịch. Trùng tu di tích là hoạt động đặc thù, chuyên môn hóa cao. Hoạt động bảo tồn, trùng tu di tích phải có tiêu chuẩn hàng đầu là đảm bảo ổn định,

bền vững lâu dài của di tích. Giữ gìn tối đa các giá trị chân thực, chính xác, tính nguyên bản vốn có. Vì vậy, hoạt động tôn tạo, trùng tu, bảo tồn nhà cổ phải được chú trọng để có sự hài hòa giữa các giá trị vật chất và tinh thần cùng cảnh quan môi trường tự nhiên.

Bảo tồn di tích là trách nhiệm của toàn dân chung tay thực hiện. Trong đó, chính quyền địa phương giữ vai trò quan trọng, Nhà nước và nhân dân có trách nhiệm bảo tồn, trùng tu, tôn tạo và khai thác di tích là trách nhiệm chung. Nếu không có sự đóng góp của trách nhiệm bảo vệ của nhà nước, của toàn dân thì di tích khó khăn như vốn đầu tư, tôn tạo không đủ để thực hiện yêu cầu bảo tồn như kế hoạch được đặt ra, khó đào tạo nguồn cán bộ chuyên môn nghiệp vụ trong công tác bảo tồn nguyên nhân do không am hiểu khoa học về kiến trúc cổ.

### 3.3.2. Tăng cường hoạt động du khách và nâng cao nhận thức về du lịch tại nhà cổ

Tăng cường thêm các hoạt động tại các điểm du lịch nhà cổ cho khách du lịch như hình thành không gian ẩm thực với món ăn nổi tiếng của đồng bằng sông Cửu Long với những đặc sản của địa phương, du khách được vào bếp tự tay thực hiện món ăn như: bánh xèo, bánh khọt, mắm kho, cù lao, rồi sau đó được thưởng thức trực tiếp trên ngôi nhà. Đồng thời, đẩy mạnh nâng cao chất lượng phục vụ tại nhà cổ như mở rộng các hoạt động trải nghiệm, lưu trú homestay, xây dựng đầu tư thêm nơi đón khách,... Đặc biệt chú ý đến giá cả dịch vụ phải hợp lý.

Đề đẩy mạnh phát triển du lịch nhà cổ thì vấn đề nâng cao nhận thức về du lịch là quan trọng, nhằm giúp cộng đồng nhận thức đúng đắn về tiềm năng, lợi thế du lịch nhà cổ hiện có của địa phương và vai trò trách nhiệm của mình đối với việc phát triển du lịch nhà cổ.

### 3.3.3. Tăng cường liên kết, phát triển tuyến du lịch

Cần chú trọng hợp tác, liên kết giữa du lịch nhà cổ với các loại hình du lịch khác ở địa phương, và với các địa bàn du lịch phụ cận để hình thành hệ thống các tuyến điểm du lịch, góp phần đa dạng các sản phẩm du lịch, tăng cường thu hút khách du lịch. Đồng thời, cần liên kết với các công ty lữ hành để đưa du khách từ các trung tâm nguồn khách đến địa phương. Kinh nghiệm thực tế cho thấy, nếu phát huy tốt khả năng liên kết, phối hợp với các địa bàn lân cận, xây dựng các chương trình du lịch về nguồn, du lịch sinh thái khám phá thiên nhiên, du lịch văn hóa,... thì bức tranh du lịch địa phương sẽ ngày càng khởi sắc. Du lịch nhà cổ ở TPCT có thể gắn kết các điểm khác tạo lịch trình tham quan liên kết các điểm tham quan như Đình Bình Thủy, Chùa Nam Nhã, Bến Ninh Kiều, Chùa Ông, Thiên viện trúc lâm Phương Nam, Lò hủ tiếu 6 Hoài,

Vườn ổi cô Diệp, Cơ sở sản xuất mắm cá tra... Cũng như liên kết tham quan các làng nghề như Dệt chiếu Cái Chanh, Làng trồng hoa Thới Nhứt, Làng đan lưới Thơm Rơm, Làng đan thúng Trà Uối, Làng đan lợp Thới Long, Làng làm lò đất Bà Rui. Với thế mạnh đặc thù của từng điểm du lịch trên cùng địa phương, việc hợp tác phát huy tiềm năng và lợi thế khai thác tài nguyên du lịch đạt hiệu quả cao hơn, tạo ra nhiều sản phẩm du lịch phong phú, đa dạng để thu hút khách. Và đó sẽ tiếp tục liên kết với các doanh nghiệp trong nước, các địa phương khác, các nước quốc tế nhằm phát huy hiệu quả liên kết trong phát triển du lịch TPCT.

### 3.3.4. Tăng cường quảng bá hình ảnh nhà cổ và du lịch nhà cổ

Chính quyền địa phương và cơ quan quản lý nhà nước về du lịch cần tăng cường quảng bá hình ảnh nhà cổ và du lịch nhà cổ ở TPCT rộng rãi trên các website, brochure, sách, báo và các trang mạng xã hội như Facebook, Youtube, Instagram,... Các thông tin quảng bá không chỉ cung cấp thông tin giới thiệu mà còn phải kèm theo những hình ảnh đặc sắc, cũng như các video clip hấp dẫn khi đăng tải lên trang website hoặc mạng xã hội. Có như vậy, hoạt động du lịch tại nhà cổ sẽ được nhiều du khách biết đến, kể cả khách du lịch quốc tế. Ngoài ra, việc quảng bá còn thông qua việc khuyến khích các bộ phim truyền hình, phim tài liệu hoặc các Youtuber, Blogger quay và ghi hình tại các nhà cổ, đây là một trong những kênh có thể quảng bá rộng rãi đến du khách.

### 3.3.5. Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực phục vụ du lịch nhà cổ

Nguồn nhân lực phục vụ du lịch tại nhà cổ chủ yếu là gia chủ, gia chủ sẽ phụ trách các hoạt động thu vé, đón khách, thuyết minh, hướng dẫn khách tham quan và tiễn khách. Tuy nhiên gia chủ thường là những người có tuổi và chưa qua trường lớp đào tạo về nghiệp vụ du lịch. Chính vì vậy, chính quyền địa phương và cơ quan quản lý nhà nước về du lịch cần phối hợp với các cơ sở đào tạo về du lịch để có thể tập huấn, bồi dưỡng nâng cao kỹ năng về du lịch, nhất là kỹ năng thuyết minh, chăm sóc khách hàng, kỹ năng giao tiếp tiếng Anh cơ bản để có thể trao đổi thông tin dễ dàng với khách nước ngoài. Đồng thời, cũng cần tuyên truyền nâng cao ý thức và thái độ của người dân trong khâu phục vụ khách, phải niềm nở, vui vẻ và nhiệt tình, cũng như có trang phục lịch sự khi tiếp đón khách, có như vậy du khách sẽ cảm thấy hài lòng, có thể sẽ giới thiệu bạn bè, người thân đến tham quan và quay trở lại trong lần tiếp theo.

### 3.3.6. Cải thiện cơ sở hạ tầng

Cơ sở hạ tầng ở các địa bàn phục vụ du lịch tại nhà cổ còn chưa được cải thiện và nâng cấp hợp lý,

một số tuyến đường quá nhỏ dẫn đến các xe khách du lịch lớn trên 29 chỗ khó vào. Một số nhà cổ có tuyến đường lớn nhưng không có bãi đỗ xe dẫn đến gây ách tắc giao thông khi có lượng khách đông. Chính vì vậy, các cơ quan chức năng liên quan cần phối hợp trong việc quy hoạch và cải thiện, mở rộng các tuyến đường giao thông, xây dựng bằng phẳng, xây dựng thêm các bãi đỗ xe, bảng chỉ dẫn,...

#### 4. Kết luận và kiến nghị

##### 4.1. Kết luận

Nghiên cứu phát triển du lịch nhà cổ ở TPCT đã cho thấy những vẻ đẹp độc đáo, giao thoa giữa nền văn hóa Phương Đông và Phương Tây của những ngôi nhà trên địa bàn TPCT. Cho dù trải qua hàng trăm năm tồn tại nhưng những nét độc đáo về kiến trúc, nội thất bên trong lẫn tổng thể kiến trúc bên ngoài của những ngôi nhà đa phần vẫn còn tồn tại. Những ngôi nhà cổ ở TPCT là điểm đến du lịch, điểm đến kết nối các giá trị văn hóa cũng như giúp khách du lịch nâng cao hiểu biết về văn hóa Nam Bộ xưa, tìm về những giá trị dân tộc trong hồn quê Việt. Hiện tại, việc khai thác nhà cổ phục vụ phát triển du lịch quá ít. Vì vậy, để mang đến sự thu hút cho du khách nên cần phải có giải pháp phát triển du lịch nhà cổ kết hợp khai thác các giá trị, tiềm năng mà nhà cổ đang có một cách lâu dài và bền vững. Công tác tôn tạo, trùng tu, bảo tồn nhà cổ được xem là vấn đề quan trọng, cần phải có sự đóng góp của chính quyền địa phương, các cấp và toàn dân.

##### 4.2. Kiến nghị

Đối với Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch: Chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, quận trong thành phố xây dựng kế hoạch khai thác và phát triển du lịch tại các nhà cổ. Đồng thời, cần có những kế hoạch quy hoạch phát triển du lịch tại các nhà cổ có tiềm năng, cũng như kế hoạch trong công tác bảo tồn và phát huy giá trị di sản nhà cổ trong phát triển du lịch. Bên cạnh đó, hướng dẫn người dân thủ tục đăng ký kinh doanh lưu trú nếu các nhà cổ có nhu cầu phục vụ homestay.

**Đối với Ủy ban nhân dân các cấp:** Phối hợp với Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch hỗ trợ các hộ dân tham gia phát triển du lịch tại nhà cổ về thủ tục vay vốn, thủ tục đăng ký kinh doanh cũng như tạo điều kiện tốt nhất cho người dân tham gia hoạt động kinh doanh du lịch tại nhà cổ.

**Đối với Sở Lao động - Thương binh và Xã hội:** Phối hợp với Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch, các cơ sở đào tạo giáo dục nghề nghiệp trên địa bàn thành phố tổ chức các lớp đào tạo bồi dưỡng, tập huấn nâng cao trình độ, kiến thức và kỹ năng cho nguồn nhân lực phục vụ du lịch tại nhà cổ như kỹ năng thuyết minh, giao tiếp và lễ tân, phục vụ du lịch, tiếng Anh căn bản,...

**Đối với Sở Khoa học và Công nghệ:** Phối hợp với Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch, các cơ quan và đơn vị tại địa phương có nhà cổ để tham mưu, đề xuất hoặc đặt hàng các nhiệm vụ khoa học và công nghệ, đề tài khoa học, đề án phục vụ phát triển du lịch nhà cổ trên địa bàn TPCT.

**Đối với Sở Tài nguyên và Môi trường:** Phối hợp với Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch, chính quyền địa phương, Đoàn thanh niên trong việc tuyên truyền và nâng cao ý thức người dân trong việc bảo vệ môi trường gắn với phát triển du lịch tại các nhà cổ cũng như môi trường xung quanh.

**Đối với Sở Giao thông vận tải:** Phối hợp với Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch trong việc xây dựng các kế hoạch, định hướng nâng cấp, mở rộng, phát triển các tuyến đường giao thông và phương tiện vận chuyển trong hoạt động du lịch nói chung và du lịch tại các nhà cổ trên địa bàn thành phố nói riêng.

**Đối với Sở Y tế:** Phối hợp với Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch về việc xây dựng kế hoạch, phương án phòng chống dịch bệnh, phát triển các cơ sở y tế trong địa bàn phát triển du lịch. Phân công các trạm y tế phối hợp với Ủy ban nhân dân các cấp để kiểm tra vệ sinh an toàn thực phẩm tại các hộ phục vụ du lịch nhà cổ có kinh doanh ăn uống.

##### Tài liệu tham khảo

- Bộ Xây dựng. (1995). *Kiến trúc Việt Nam*. NXB Xây dựng.
- Izickowitz, K. G. and Sorensen, P. (1982). *The house in East and Southeast Asia - Anthropological and Architecture Aspects*. Curzon Press, 197p.
- Nhâm Hùng. (2017). *Thành phố Cần Thơ phố cũ nét xưa*. NXB Trẻ.
- Oyama, A. and Shigeeda, Y. and Katagiri, M. (2004). On the basic composition and its change of the Buddhist temple in Northern Vietnam. *Journal of Architecture and Planning, AIJ, No.576*, 191-198.
- Sở Văn hóa - Thể thao & Du lịch Thành phố Cần Thơ. (2022). *Kết quả hoạt động du lịch 6 tháng đầu năm 2022 và phương hướng nhiệm vụ 6 tháng cuối năm 2022*. Ủy ban nhân dân Thành phố Cần Thơ.
- Stephen, S. and Signe, H. (2003). *The House in Southeast Asia: A changing social, economic and political domain*. Routledge Curzon.
- Trần Ngọc Thêm. (1998). *Cơ sở văn hóa Việt Nam*. NXB Giáo dục
- Yamada, Y. , Tran, T. Q. H. and Fujita, K. (2005). Jointing Techniques of Traditional Timber Structures in Vietnam. *AIJ Journal of Technology and Design, No.21*, 355-360.