

ĐỊNH HƯỚNG HOÀN THIỆN KHUNG PHÁP LÝ PHỤC VỤ PHÁT TRIỂN DU LỊCH XANH Ở VIỆT NAM

PHẠM THỊ TUYẾT GIANG
Trường Đại học An Giang,
Đại học Quốc gia TP. Hồ Chí Minh

Nhận bài ngày 25/6/2026. Sửa chữa xong 10/7/2026. Duyệt đăng 15/7/2026.

Abstract

Green tourism development is an inevitable trend in achieving the green growth and sustainable development objectives of Vietnam's tourism sector. In the context of climate change, natural resource depletion, and increasing pressure to fulfil international environmental commitments, improving the legal framework for green tourism is particularly important. Employing legal analysis, comparison, synthesis, and interdisciplinary research, this article outlines the theoretical foundations of green tourism and assesses the current legal framework governing this field in Vietnam. It also identifies shortcomings in regulations concerning land use, tourism real estate business, environmental protection, and investment incentives for green tourism activities. Based on these findings, the article proposes several measures to improve the legal framework and promote the sustainable development of green tourism in Vietnam.

Keywords: Green tourism, legal framework, sustainable tourism.

1. Đặt vấn đề

Sự phát triển của xã hội, công nghệ môi trường và sự quan tâm của cộng đồng quốc tế về tính bền vững của môi trường đặt các cơ quan quản lý nhà nước trước những thách thức trong việc lồng ghép yếu tố môi trường vào chiến lược phát triển kinh tế – xã hội. Bên cạnh đó, áp lực từ biến đổi khí hậu, suy giảm đa dạng sinh học, ô nhiễm môi trường, cùng những thách thức khác đã thúc đẩy phát triển xanh và bền vững thành xu hướng toàn cầu. Việt Nam đang từng bước chuyển đổi mô hình tăng trưởng theo hướng kinh tế xanh, kinh tế tuần hoàn và phát triển bền vững nhằm đảm bảo hài hòa giữa phát triển kinh tế với bảo vệ môi trường và an sinh xã hội.

Du lịch là ngành kinh tế tổng hợp có tính liên ngành, liên vùng cao, chịu tác động trực tiếp và có thể gây tiêu cực đối với môi trường nếu thiếu sự quản lý hiệu quả. Vì vậy, phát triển du lịch xanh là giải pháp then chốt giúp khai thác hợp lý tài nguyên, giảm thiểu tác động tiêu cực và bảo đảm phát triển bền vững. Những năm gần đây, ngành du lịch Việt Nam đang từng bước chuyển mình theo định hướng này. Du lịch xanh đã có những bước phát triển nhất định với sự xuất hiện của nhiều mô hình như: du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng, du lịch nông nghiệp, du lịch trải nghiệm gắn với bảo tồn thiên nhiên và văn hóa bản địa. Tuy nhiên, thực tiễn vận hành du lịch xanh vẫn còn tồn tại nhiều hạn chế như: khai thác tài nguyên thiếu bền vững, ô nhiễm môi trường tại các điểm du lịch, thiếu tiêu chuẩn đánh giá xanh và đặc biệt là thiếu hành lang pháp lý đồng bộ cho phát triển du lịch xanh.

Các công trình nghiên cứu liên quan trước đây chủ yếu tiếp cận dưới góc độ du lịch bền vững và bảo vệ môi trường dựa trên hệ thống văn bản cũ như Luật Đất đai năm 2013, Luật Du lịch năm 2017 hay Luật Bảo vệ môi trường năm 2020. Trước sự chuyển dịch của hệ thống pháp luật giai đoạn 2024 – 2026 với Luật Đất đai năm 2024 bổ sung cơ chế sử dụng đất kết hợp đa mục đích và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Hiện chưa có công trình nào đánh giá toàn diện và cập nhật tác động của các đạo luật mới này đến các mô hình du lịch xanh đặc thù như farmstay, glamping. Do đó, việc nghiên cứu

Email: pttgiang@agu.edu.vn.

hoàn thiện hành lang pháp lý về du lịch xanh là yêu cầu cấp thiết để hiện thực hóa các mục tiêu phát triển bền vững ngành du lịch Việt Nam trong giai đoạn mới.

2. Nội dung nghiên cứu

2.1. Khái niệm và nguyên tắc phát triển du lịch xanh

2.1.1. Khái niệm du lịch xanh

Du lịch xanh gắn liền với thuật ngữ du lịch sinh thái, du lịch bền vững, xuất hiện từ những năm 1970 và phổ biến ở Châu Âu sau những năm 1980. Martin Oppermann định nghĩa du lịch xanh là “một hình thức du lịch thay thế thường liên quan đến du lịch nông thôn, là hình thái của du lịch thiên nhiên, thân thiện với môi trường và hầu như không tạo ra các tác động về sinh thái tại điểm đến” (Jafari, J., & Xiao, H., 2016, tr.109-110). Bộ Nông nghiệp Hàn Quốc cũng nhận định đây là “hoạt động giải trí kiểu lưu trú để tận hưởng thiên nhiên, văn hóa và tương tác với cư dân vùng nông thôn, miền núi có cảnh quan phong phú” (Nguyễn Thị Thu Hương, 2021). Bên cạnh đó, Hiệp hội Du lịch Sinh thái Quốc tế (The International Ecotourism Society - TIES) xác định: “du lịch xanh là hoạt động du lịch có trách nhiệm đến các khu tự nhiên, bảo tồn môi trường; duy trì cuộc sống của người dân địa phương và liên quan đến giáo dục” (Thullen, S., 2008, tr.33).

Ở Việt Nam, du lịch xanh được hiểu là “loại hình du lịch dựa vào tự nhiên và văn hóa, giáo dục môi trường, đóng góp cho nỗ lực bảo tồn và phát triển bền vững, có sự tham gia tích cực của cộng đồng địa phương” (Nguyễn Văn Đính, 2021, tr.41). Viện Nghiên cứu Phát triển Du lịch của Việt Nam cụ thể hóa: “Du lịch xanh là du lịch dựa trên nền tảng khai thác hợp lý và hiệu quả các nguồn tài nguyên, phát triển gắn với bảo vệ môi trường, bảo tồn đa dạng sinh học, giảm phát thải khí nhà kính và thích ứng biến đổi khí hậu” (Nguyễn, Thùy Trang, 2023).

Tựu trung, du lịch xanh là hoạt động du lịch được tổ chức, vận hành trên cơ sở bảo đảm hài hòa giữa phát triển kinh tế, bảo vệ môi trường và lợi ích cộng đồng; hướng đến sử dụng hiệu quả tài nguyên thiên nhiên, giảm thiểu phát thải và bảo tồn các giá trị sinh thái, văn hóa bản địa.

2.1.2. Nguyên tắc phát triển du lịch xanh

Theo TIES, xây dựng và phát triển du lịch xanh phải gắn liền với các nguyên tắc: 1) Giáo dục nâng cao hiểu biết của du khách về môi trường tự nhiên để tạo ý thức và sự tham gia vào các nỗ lực bảo tồn; 2) Góp phần tích cực bảo vệ môi trường và duy trì hệ sinh thái tự nhiên; 3) Giúp bảo vệ và phát huy văn hóa bản địa.

Hệ thống nguyên tắc này chia du lịch xanh thành bốn cấu phần: 1) Trách nhiệm đối với môi trường – bảo tồn, nâng cao vai trò của thiên nhiên và môi trường để đảm bảo tính bền vững lâu dài của hệ sinh thái; 2) Khả năng phát triển lâu dài của kinh tế địa phương – hỗ trợ kinh tế, doanh nghiệp và cộng đồng địa phương; 3) Tính đa dạng sinh học và văn hóa – trân trọng và bảo tồn bền vững các đặc điểm sinh học, môi trường đặc trưng; các biểu đạt đa dạng văn hóa địa phương; 4) Sự đa dạng về trải nghiệm – mang lại trải nghiệm phong phú thông qua sự tương tác có ý nghĩa với tự nhiên, con người và văn hóa bản địa.

Vi vậy, cốt lõi để hướng đến du lịch xanh là các sản phẩm du lịch có đầy đủ các tiêu chuẩn ràng buộc. Để đạt những tiêu chuẩn này, sản phẩm cần đáp ứng đồng thời các tiêu chí: 1) Được tạo ra từ vật liệu thân thiện môi trường; 2) Đem đến giải pháp an toàn cho môi trường và sức khỏe; 3) Giảm tác động đến môi trường trong quá trình sử dụng; 4) Tạo môi trường an toàn cho sức khỏe. Mức độ “xanh” của sản phẩm du lịch phụ thuộc vào hàm lượng các yếu tố dịch vụ thân thiện môi trường, được phát triển phù hợp với các nguyên tắc bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

2.2. Thực trạng pháp luật điều chỉnh phát triển du lịch xanh tại Việt Nam

Trong thời gian qua, Đảng và Nhà nước đã ban hành nhiều chủ trương, chính sách liên quan đến phát triển du lịch bền vững và tăng trưởng xanh như: Quyết định 2473/QĐ-TTg ngày 30/12/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển du lịch Việt Nam đến 2020, tầm nhìn đến năm 2030, Nghị quyết 08-NQ/TW 2017 của Bộ Chính trị; Chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh, Luật Du lịch 2017, Luật Bảo vệ môi trường 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); cùng nhiều văn bản pháp luật khác có liên quan. Trong đó, Quyết định 2473/QĐ-TTg ngày 30/12/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển du lịch Việt Nam đến 2020, tầm nhìn đến năm 2030 nhấn mạnh “Phát triển

du lịch bền vững phải gắn chặt với việc bảo tồn và phát huy các giá trị văn hóa dân tộc; giữ gìn cảnh quan, bảo vệ môi trường”. Những văn bản này đã tạo nền tảng chính trị và pháp lý quan trọng cho việc phát triển du lịch xanh ở Việt Nam. Tuy nhiên, pháp luật hiện hành về du lịch xanh vẫn còn tồn tại những hạn chế như:

2.2.1. Chưa có quy định pháp luật điều chỉnh trực tiếp và tiêu chuẩn hóa khái niệm “du lịch xanh”

Luật Du lịch 2017 chủ yếu quy định các nguyên tắc chung về phát triển du lịch bền vững, gắn với bảo vệ môi trường, chưa định nghĩa rõ tiêu chí “du lịch xanh”, “sản phẩm du lịch xanh” hay “cơ sở lưu trú xanh”. Việc điều chỉnh hiện phải viện dẫn từ Luật Bảo vệ môi trường, Luật Lâm nghiệp, Luật Đa dạng sinh học.

Luật Bảo vệ môi trường 2020 chỉ sử dụng các thuật ngữ quy chuẩn tương đương như “thân thiện môi trường”, “kinh tế xanh” (điểm a khoản 3 Điều 66 quy định về phát triển cơ sở lưu trú và dịch vụ du lịch thân thiện với môi trường; khoản 11 Điều 5 quy định về việc lồng ghép, thúc đẩy các mô hình kinh tế tuần hoàn, kinh tế xanh). Ngoài ra, Luật Bảo vệ môi trường hiện hành còn đề cập đến khái niệm “mua sắm xanh” đối với các sản phẩm, dịch vụ thân thiện với môi trường được chứng nhận Nhân sinh thái Việt Nam (Điều 145 và Điều 146), kết hợp với quy định về chi trả dịch vụ hệ sinh thái tự nhiên để điều chỉnh các hoạt động du lịch bền vững tại Điều 138.

Luật Lâm nghiệp 2017 và Luật Đa dạng sinh học 2008 cũng gián tiếp điều chỉnh hoạt động phát triển du lịch bền vững, gắn với bảo vệ môi trường bằng các quy định về “du lịch sinh thái”, “nghỉ dưỡng, giải trí”, “bảo vệ cảnh quan môi trường”, và “quản lý rừng/phát triển bền vững”. Cụ thể, Điều 5 Luật Lâm nghiệp - 2017 cho phép rừng đặc dụng, rừng phòng hộ và rừng sản xuất đều được sử dụng kết hợp cho mục đích du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí và cung ứng dịch vụ môi trường rừng. Khoản 1 Điều 50 của Luật Lâm nghiệp cũng nêu rõ mục đích của việc trồng cây phân tán là “để tăng diện tích cây xanh, tạo cảnh quan, bảo vệ môi trường, kết hợp cung cấp gỗ, củi và dịch vụ du lịch”. Thêm vào đó cũng tại khoản 3, khoản 4 Điều 53 cùng các Điều 74, 75, 76 Luật Lâm nghiệp quy định nghĩa vụ lập dự án, đề án và trách nhiệm của chủ rừng, ban quản lý rừng khi kinh doanh du lịch sinh thái nhằm bảo đảm không ảnh hưởng đến hệ sinh thái và phương án quản lý bền vững. Đối với Luật Đa dạng sinh học, chính sách Nhà nước về bảo tồn và phát triển bền vững đa dạng sinh học trong phát triển du lịch sinh thái được quy định khoản 4 Điều 5 như sau: “Phát triển du lịch sinh thái gắn với việc xóa đói, giảm nghèo...; phát triển bền vững vùng đệm của khu bảo tồn”. Cũng theo Luật này, một trong những tiêu chí để thành lập Vườn quốc gia là khu vực đó phải có cảnh quan môi trường, nét đẹp độc đáo của tự nhiên, có giá trị du lịch sinh thái; và việc thành lập cơ sở bảo tồn đa dạng sinh học phải nhằm mục đích bảo tồn đa dạng sinh học, nghiên cứu khoa học và du lịch sinh thái (Điều 17 và Điều 42).

Tuy nhiên, nhìn chung, các quy định này còn tản mạn, thiếu thống nhất và đặc biệt thiếu bộ tiêu chí, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia mang tính pháp lý chuyên biệt cho du lịch xanh, dẫn đến việc một số địa phương tự ban hành Bộ tiêu chí riêng như Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam (cũ), Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long (cũ), hoặc Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng (cũ)... hoặc chỉ dừng ở mức áp dụng Bộ Tiêu chí Nhân du lịch bền vững Bông sen xanh cho các cơ sở lưu trú du lịch tại Việt Nam. Sự thiếu hụt quy chuẩn thống nhất gây khó khăn trong quản lý nhà nước, dẫn đến tình trạng doanh nghiệp tự phong “nhân xanh” nhằm trục lợi từ chính sách ưu đãi hoặc quảng cáo sai sự thật, lừa dối du khách trong và ngoài nước.

2.2.2. Vướng mắc trong quy định của Luật Đất đai và Luật Kinh doanh bất động sản

Giai đoạn trước đây, Luật Đất đai 2013 không quy định về việc sử dụng đất kết hợp đa mục đích, dẫn đến nhiều dự án farmstay (du lịch lưu trú ở trang trại) vi phạm do xây dựng công trình lưu trú trái phép trên đất nông – lâm nghiệp hoặc lách luật dưới hình thức “hiến đất làm đường” để phân lô bán nền trái quy định. Sự phát triển của mô hình du lịch kết hợp nông nghiệp, du lịch sinh thái vùng đệm thời gian qua đã tạo ra nhiều hệ lụy do thiếu quy định điều chỉnh trực tiếp. Sự ra đời của Luật Đất đai 2024 bước đầu đã tháo gỡ điểm nghẽn này, cụ thể Điều 218 quy định về “sử dụng đất kết hợp đa mục đích”, cho phép đất nông nghiệp được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ (bao gồm du lịch). Để hướng dẫn cho quy định này, tại Điều 99 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Nghị định

số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025) quy định chi tiết về tỷ lệ diện tích được phép xây dựng công trình phục vụ du lịch trên đất nông nghiệp, kèm điều kiện không làm thay đổi mục đích sử dụng đất chính, và quy trình phê duyệt phương án sử dụng đất đa mục đích. Dù vậy, do quy định này còn khá mới, quá trình áp dụng thực tế tại các địa phương đang dần bộc lộ một số bất cập và hạn chế sau:

Thứ nhất, quy định diện tích đất sử dụng vào mục đích kết hợp không quá 50% thiếu linh hoạt có thể dẫn đến:

(i) Với diện tích đất nhỏ thì hạn mức 50% là rào cản lớn. Ví dụ: một hộ dân có 1.000 m² đất vườn, hạn mức 50% tương đương 500 m², diện tích này quá nhỏ để bố trí đồng bộ các khu vực thiết yếu cho du lịch như bãi đỗ xe, khu vệ sinh, nhà đón khách, đường đi nội bộ, dẫn đến dự án manh mún, kém hấp dẫn;

(ii) Với đất có diện tích lớn, nếu một chủ đầu tư có 50 ha đất rừng hoặc đất nông nghiệp, việc được phép dùng đến 25 ha để làm công trình kết hợp là một con số khổng lồ, dễ dẫn đến nguy cơ lợi dụng chính sách để bê tông hóa trá hình dưới hình thức du lịch sinh thái, làm biến dạng quy mô đất nông – lâm nghiệp và phá vỡ hệ sinh thái bản địa.

Thứ hai, chưa rõ ràng về tiêu chí “công trình dễ dàng tháo dỡ” được quy định tại điểm c, khoản 2 Điều 99 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, yêu cầu công trình xây dựng phải phù hợp và “dễ dàng tháo dỡ”; nhưng hiện tại chưa có bộ tiêu chuẩn kỹ thuật Quốc gia hay hướng dẫn chi tiết của Bộ Xây dựng để xác định thế nào là “dễ tháo dỡ”. Thực tiễn đối với nhà container, nhà gỗ lắp ghép, hay nhà sàn dùng móng cọc bê tông có thuộc diện “dễ tháo dỡ” không? Việc mỗi địa phương hiểu và áp dụng khác nhau khiến cơ quan quản lý địa phương e ngại không dám phê duyệt hay cấp phép, gây ra rủi ro pháp lý cho người sử dụng đất.

Thứ ba, bất cập trong định giá và nghĩa vụ tài chính. Pháp luật quy định nếu việc sử dụng kết hợp làm phát sinh nghĩa vụ tài chính thì phải nộp tiền chênh lệch (tiền thuê đất hoặc tiền sử dụng đất). Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Nghị định số 291/2025/NĐ-CP) cũng chỉ hướng dẫn theo công thức chung nhất là “lấy giá đất của mục đích kết hợp” (ví dụ đất thương mại dịch vụ) trừ đi giá đất của mục đích chính (ví dụ đất nông nghiệp). Khi áp dụng công thức này vào một dự án sử dụng đất kết hợp thực tế lại chưa phù hợp. Bởi lẽ, việc xác định mức giá chênh lệch giữa đất thuần nông nghiệp và đất nông nghiệp có kết hợp du lịch thương mại là khá phức tạp. Thực tiễn hiện nay các địa phương đang thiếu dữ liệu giao dịch và phương pháp định giá chuẩn cho loại hình này. Điều này dẫn đến việc làm chậm trễ quá trình thẩm định hồ sơ, hoặc áp mức phí quá cao khiến nhà đầu tư e ngại khi quyết định thực hiện dự án.

Ngoài ra, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 (kể cả lần sửa đổi, bổ sung gần đây) chưa có quy chế pháp lý và định danh rõ ràng đối với các loại hình bất động sản du lịch mới như bungalow (nhà nghỉ biệt lập trong khu sinh thái, resort), farmstay (du lịch lưu trú ở trang trại), glamping (cắm trại dã ngoại cao cấp), gọi chung là nhóm bất động sản du lịch nông nghiệp, dẫn đến tồn tại khoảng trống pháp lý giữa quy định quyền sở hữu tài sản trên đất và kinh doanh bất động sản. Theo quy định của Luật Đất đai 2024, các công trình phục vụ du lịch trên đất nông nghiệp (kể cả du lịch xanh) phải là công trình đáp ứng điều kiện “dễ tháo dỡ”. Do tính chất tạm thời này, nên chúng chưa được xem là tài sản gắn liền với đất đúng nghĩa và không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Mặt khác, Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành đã có những quy định chặt chẽ về điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh; nếu một khu farmstay không có giấy phép xây dựng kiên cố, không có “sổ hồng” cho từng căn bungalow/nhà gỗ, thì nhà đầu tư không thể thực hiện các giao dịch mua bán, chuyển nhượng hay cho thuê mua hợp pháp. Điều này có thể biến các giao dịch farmstay sang tính chất lách luật dưới dạng hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh, chứa đựng rủi ro lớn cho bên nhận chuyển nhượng, dễ phát sinh các tranh chấp phức tạp (Phạm Xuân Vương, 2023). Bên cạnh đó, việc thế chấp các công trình dễ tháo dỡ này để tiếp cận tín dụng xanh tại ngân hàng cũng bất khả thi do thiếu cơ sở định giá tài sản bảo đảm.

2.2.3. Thiếu đồng bộ và chưa thống nhất trong một số quy định giữa Luật Du lịch, Luật Bảo vệ môi trường với quy định Luật Đất đai

Theo quy định tại Điều 49 Luật Du lịch 2017 và Nghị định số 168/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Du lịch, để kinh doanh lưu trú du lịch (dù là cơ sở lưu

trú xanh), nhà đầu tư phải đáp ứng các tiêu chuẩn về xây dựng an toàn và đặc biệt là quy định về phòng cháy chữa cháy. Tuy nhiên, theo quy định của Luật Đất đai để được duyệt “phương án sử dụng đất đa mục đích” trên đất nông nghiệp, điều kiện tiên quyết là công trình phải dễ dàng tháo dỡ để đảm bảo có thể trả lại nguyên trạng mặt bằng sinh thủy cho đất nông nghiệp. Điều này dẫn đến hiện trạng cơ sở lưu trú làm bằng nhà gỗ, mái lá – vốn là vật liệu dễ cháy – rất khó đạt yêu cầu nghiệm thu phòng cháy và chữa cháy. Nếu muốn đạt chuẩn về phòng cháy và chữa cháy, nhà đầu tư phải xây tường gạch, làm bể chứa nước ngầm kiên cố, gắn hệ thống báo cháy hoàn chỉnh thì lại không phù hợp với quy định “không làm biến dạng đất và dễ tháo dỡ” của Luật Đất đai. Do đó, không thể áp dụng tiêu chuẩn phòng cháy và chữa cháy của các công trình kiên cố cho các mô hình nhà gỗ trên đất nông nghiệp (vốn bị ràng buộc bởi nguyên tắc không làm biến dạng đất và phải dễ tháo dỡ). Đây là một điểm nghẽn pháp lý trong xin giấy phép cơ sở lưu trú xanh với quy định quản lý đất khi sử dụng đất nông nghiệp kết hợp đa mục đích.

Về quy định đánh giá và xử lý môi trường đối với kinh doanh lưu trú du lịch, Luật Bảo vệ môi trường hiện hành quy định nước thải kinh doanh phải xử lý đạt chuẩn trước khi xả ra môi trường xung quanh, đặc biệt là không được làm ô nhiễm chính khu đất nông nghiệp đó. Để xây hệ thống xử lý nước thải đạt chuẩn, nhà đầu tư phải đào đất xây bể phốt, hầm biogas hoặc xử lý vi sinh ngầm. Hành vi này dễ làm biến dạng địa hình và suy giảm chất lượng đất nông nghiệp, vi phạm Luật Đất đai. Nếu dùng bồn chứa nổi thì lại phá vỡ cảnh quan sinh thái và có thể phát sinh mùi hôi, khiến nhà đầu tư lúng túng trong thiết kế hệ thống xả thải đáp ứng đồng thời quy định của Luật Bảo vệ môi trường và Luật Đất đai.

2.3. Một số khuyến nghị xây dựng và hoàn thiện khung pháp lý phát triển du lịch xanh

2.3.1. Ban hành văn bản pháp luật quy định trực tiếp về quản lý và phát triển du lịch xanh

Để khắc phục khoảng trống pháp lý và tình trạng tự phong nhãn xanh, cơ quan có thẩm quyền cần sớm thể chế hóa các tiêu chí về du lịch xanh. Theo đó, Chính phủ cần ban hành Nghị định điều chỉnh trực tiếp về quản lý và phát triển du lịch xanh. Văn bản này cần xác lập khung pháp lý cốt lõi, bao gồm: 1) Định nghĩa pháp lý và phân loại các mô hình du lịch xanh; 2) Bộ tiêu chí đánh giá du lịch xanh và cấp chứng nhận “Nhãn du lịch xanh” áp dụng thống nhất trên toàn quốc đối với cơ sở lưu trú, điểm đến và doanh nghiệp lữ hành; 3) Quy định rõ trách nhiệm phối hợp liên ngành giữa Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Bộ Nông nghiệp và Môi trường, và chính quyền địa phương trong việc thẩm định tác động môi trường của các dự án du lịch đặc thù. Đây sẽ là cơ sở pháp lý để các cơ quan quản lý nhà nước tiến hành thanh tra, kiểm tra, thẩm định và cấp phép, đồng thời bảo vệ quyền lợi hợp pháp của du khách và các doanh nghiệp kinh doanh du lịch xanh chân chính.

2.3.2. Hoàn thiện pháp luật về đất đai và kinh doanh bất động sản phục vụ du lịch sinh thái, du lịch nông nghiệp

Sự ra đời của Luật Đất đai 2024 và Luật Kinh doanh bất động sản 2023 là một bước tiến lớn, nhưng các văn bản dưới luật cần được hướng dẫn linh hoạt và rõ ràng hơn, có thể theo hướng sau:

Thứ nhất, về định mức sử dụng đất kết hợp tại Điều 99 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, cần sửa đổi quy định giới hạn không quá 50% diện tích thành cơ chế quản lý linh hoạt dựa trên quy mô tổng diện tích dự án và đánh giá tác động môi trường. Với các dự án nhỏ, có thể cho phép tỷ lệ cao hơn để đảm bảo tính đồng bộ về hạ tầng thiết yếu; ngược lại, với các dự án có quỹ đất rừng, đất nông nghiệp hàng chục hecta, cần khống chế tỷ lệ xây dựng ở mức thấp (ví dụ như từ 5 – 10%) để ngăn chặn tình trạng “bê tông hóa” làm biến dạng quy mô đất nông – lâm nghiệp.

Thứ hai, về tiêu chí công trình xây dựng: Bộ Xây dựng cần sớm ban hành Thông tư hướng dẫn thế nào là “công trình quy mô nhỏ, tính chất phù hợp và dễ dàng tháo dỡ” đối với trường hợp sử dụng đất nông, lâm nghiệp kết hợp du lịch. Việc quy chuẩn hóa các mô hình như nhà container, bungalow gỗ lắp ghép, glamping, ... sẽ giúp chủ thể quản lý tại địa phương có cơ sở pháp lý rõ ràng khi phê duyệt phương án sử dụng đất đa mục đích.

Thứ ba, về quyền tài sản và kinh doanh bất động sản: Cần bổ sung cơ chế cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản trên đất theo hướng có thời hạn đối với các công trình sinh thái phục vụ du lịch trên đất nông nghiệp. Khi được xác lập quyền sở hữu hợp pháp, các nhà đầu tư mới có thể thực hiện

quyền chuyển nhượng, cho thuê theo quy định pháp luật đồng thời dùng chính tài sản này để thế chấp tiếp cận nguồn vốn tín dụng.

Thứ tư, về định giá và nghĩa vụ tài chính khi sử dụng đất kết hợp: Cần sớm có văn bản hướng dẫn tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chênh lệch giữa mục đích sử dụng đất chính với những tiêu chí kỹ thuật chi tiết, định lượng rõ ràng như sau:

(i) Việc tính tiền chênh lệch cần theo “tỷ lệ phân bổ không gian thực tế”. Cơ quan quản lý cần quy định rõ nguyên tắc bóc tách diện tích. Theo đó, nghĩa vụ tài chính chênh lệch chỉ được tính đúng trên phần diện tích đất trực tiếp phát sinh hoạt động thương mại (ví dụ, diện tích xây dựng nhà gỗ, bãi đỗ xe, nhà hàng, khu trưng bày). Đối với phần diện tích còn lại (cảnh quan tự nhiên, ao hồ, vườn cây) vẫn phục vụ mục đích nông nghiệp hoặc làm nền tảng sinh thái thì vẫn giữ nguyên mức giá đất nông nghiệp.

(ii) Mức giá chênh lệch cần được phân tầng dựa trên mức độ tác động lên đất nông nghiệp. Theo đó, mức thấp nhất (hoặc miễn/giảm tạm thời) áp dụng cho các mô hình du lịch sinh thái không xây dựng công trình kiên cố, chỉ sử dụng vật liệu tạm, lắp ghép, dễ tháo dỡ (như cắm trại glamping, lều bạt). Mức cao hơn thì dành cho các dự án có xây dựng công trình cố định (có móng, bê tông hóa nhưng trong tỷ lệ cho phép phù hợp với quy định của Luật Đất đai) phục vụ lưu trú hoặc thương mại quy mô lớn hơn. Sự phân loại này vừa đảm bảo công bằng, vừa dùng công cụ tài chính để điều tiết, khuyến khích nhà đầu tư giữ gìn nguyên trạng sinh thái.

Thứ năm, cần có sự phối hợp giữa Bộ Công an với Bộ Xây dựng và Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch trong việc xây dựng Quy chuẩn phòng cháy và chữa cháy dành riêng cho các cơ sở lưu trú sinh thái, nông – lâm nghiệp. Thay vì yêu cầu xây dựng tường gạch chống cháy hay bể chứa nước ngầm kiên cố, cơ quan chức năng có thể thay thế bằng các yêu cầu kỹ thuật phù hợp hơn như bắt buộc sử dụng vật liệu tự nhiên đã qua xử lý hóa chất chống cháy lan; quy định khoảng cách tối thiểu giữa các hạng mục công trình; và yêu cầu trang bị hệ thống cảnh báo cháy sớm bằng công nghệ cảm biến không dây.

3. Kết luận

Phát triển du lịch xanh không chỉ là yêu cầu của hội nhập quốc tế mà còn là cam kết của Việt Nam về sự phát triển bền vững. Trong những năm qua, được sự quan tâm của Đảng và Nhà nước, ngành du lịch đã có bước phát triển mạnh mẽ, đóng góp quan trọng vào phát triển kinh tế – xã hội. Nhiều loại hình du lịch mới được hình thành, thu hút được du khách trong và ngoài nước, trong đó du lịch xanh là mô hình được đánh giá có nhiều cơ hội và tiềm năng phát triển. Tuy nhiên, chủ trương, chính sách chỉ có thể đi vào thực tiễn hiệu quả khi được thể chế hóa bằng một hành lang pháp lý minh bạch, đồng bộ và có tính dự báo cao. Việc nhanh chóng hoàn thiện pháp luật về đất đai đa mục đích, xây dựng quy chế quản lý du lịch xanh và thiết lập các công cụ kinh tế mạnh mẽ sẽ là chìa khóa pháp lý để khơi thông nguồn lực, giúp ngành du lịch Việt Nam sớm thực hiện được mục tiêu phát triển bền vững trong kỷ nguyên kinh tế xanh.

Tài liệu tham khảo

- Jafari, J., & Xiao, H. (2016). *Encyclopedia of tourism*. Springer Cham. Switzerland.
- Nguyễn Thị Thu Hương (2021). Nghiên cứu tổng quan và chiến lược phát triển kinh tế du lịch xanh ở Việt Nam. *Tạp chí Công thương điện tử*. <https://tapchicongthuong.vn/bai-viet/nguyen-cuu-tong-quan-va-chien-luoc-phat-trien-kinh-te-du-lich-xanh-o-viet-nam-80330.htm>, truy cập ngày 20/6/2026.
- Nguyễn Thùy Trang (2023). Phát triển du lịch xanh ở Việt Nam: Thực trạng và giải pháp phát triển bền vững. *Tạp chí Công thương điện tử*. <https://tapchicongthuong.vn/phan-trien-du-lich-xanh-o-viet-nam--thuc-trang-va-giai-phap-phat-trien-ben-vung-107192.htm>, truy cập ngày 20/6/2026.
- Nguyễn Văn Đình (2021). Bảo tồn và phát triển du lịch xanh Việt Nam. *Tạp chí Môi trường*, (1), 41–43.
- Phạm Xuân Vương (2023). Pháp luật về kinh doanh bất động sản du lịch ở Việt Nam hiện nay – Một số bất cập và kiến nghị hoàn thiện. *Tạp chí Công thương điện tử*. <https://tapchicongthuong.vn/phap-luat-ve-kinh-doanh-bat-dong-san-du-lich-o-viet-nam-hien-nay-mot-so-bat-cap-va-kien-ghi-hoan-thien-114419.htm>, truy cập ngày 20/6/2026.
- Thullen, S. (2008). Du lịch sinh thái không chỉ là du lịch thiên nhiên. *Tạp chí Du lịch Việt Nam*, (3), 32–36.