

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày tháng 8 năm 2026

BẢNG SO SÁNH, THUYẾT MINH

Dự thảo Quy định một số nội dung về quản lý, sử dụng nhà biệt thự, nhà chung cư và tiêu chí nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn thành phố Đồng Nai

DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
Điều 1. Phạm vi điều chỉnh	Nội dung điều này được cụ thể hóa các nội dung quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật cấp trên để thể hiện rõ các nội dung thuộc thẩm quyền của địa phương được quy định chi tiết theo quy định của pháp luật hiện hành. Bao gồm các nội dung: - Phân bổ phần diện tích đất khi bán nhà biệt thự cũ thuộc tài sản công, được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 71 Nghị định 95/2024/NĐ-CP. - Quy định quản lý, sử dụng nhà biệt thự, nhà chung cư, được quy định tại điểm d khoản 1 Điều 93 Nghị định 95/2024/NĐ-CP. - Quy định tiêu chí, xác định danh mục nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử (bao gồm cả nhà biệt thự, nhà ở cổ), được quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 93 Nghị định 95/2024/NĐ-CP.
Điều 2. Đối tượng áp dụng	Đối tượng áp dụng là các tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác quản lý, sử dụng nhà biệt thự, nhà chung cư và tiêu chí nhà ở có giá trị nghệ

	thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn thành phố Đồng Nai.
Điều 3. Nguyên tắc quản lý, sử dụng nhà biệt thự	Dẫn chiếu và cụ thể hóa một số quy định chính về nguyên tắc quản lý, sử dụng nhà biệt thự được quy định tại Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, Nghị định số 207/2026/NĐ-CP
Điều 4. Lưu trữ, quản lý hồ sơ nhà biệt thự nhóm một và nhóm hai	Quy định về thành phần hồ sơ quan trọng cần lưu trữ, cơ quan lưu trữ và số hóa hồ sơ để thuận lợi trong quá trình khai thác, tìm kiếm thông tin liên quan đến nhà biệt thự nhóm một, nhóm 2 trong quá trình khai thác, sử dụng.
Điều 5. Phân bổ diện tích đất khi bán nhà biệt thự cũ thuộc tài sản công, có nhiều hộ ở	Quy định cụ thể cách phân bổ diện tích đất nhà biệt thự có nhiều hộ ở thuộc tài sản công theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 71 Nghị định 95/2024/NĐ-CP để thuận lợi và đồng nhất cách tính toán, phân chia diện tích sử dụng chung, diện tích sử dụng riêng của từng hộ trong biệt thự khi bán tài sản nhà biệt thự.
Điều 6. Nguyên tắc quản lý, sử dụng nhà chung cư	Chủ yếu dẫn chiếu các quy định của pháp luật hiện hành để thuận lợi trong quá trình nghiên cứu, tiếp cận nội dung quản lý, sử dụng nhà chung cư và quy định cụ thể đơn vị tham mưu quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công.
Điều 7. Lưu trữ, quản lý hồ sơ nhà chung cư	Dẫn chiếu quy định tại Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD để các đơn vị có liên quan thực hiện cho đầy đủ nội dung.
Điều 8. Khai thác phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư	Quy định cụ thể cách thức khai thác, tổ chức thực hiện và quản lý số tiền thu được để đảm bảo đồng bộ, công khai, minh bạch, tránh tiêu cực, lãng phí.
Điều 9. Đánh giá, phân loại nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử	Quy định cụ thể đối tượng, tiêu chí, cách tính điểm chi tiết của từng tiêu chí cho phù hợp với quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 93 Nghị định 95/2024/NĐ-CP; Điều 3, Điều 4 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP.

Điều 10. Tổ chức lập mới, điều chỉnh danh mục công trình nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử	Dẫn chiếu các quy định về thẩm quyền, trình tự thực hiện để thuận lợi, chủ động trong quá trình thực hiện.
Điều 11. Hội đồng thẩm định danh mục công trình nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử	Quy định cụ thể các thành viên của Hội đồng để chủ động nghiên cứu các quy định liên quan và tránh phải tham mưu thành lập Hội đồng nhiều lần theo từng sự vụ để đánh giá công trình nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP.
Điều 12. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị liên quan	Quy định cụ thể trách nhiệm để chủ động thực hiện các nhiệm vụ thuộc chức năng, chuyên ngành quản lý của từng cơ quan, đơn vị liên quan và thuận lợi khi đánh giá kết quả thực hiện các nội dung trong Quy định này.