

Số: /TTr-SXD

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

Dự thảo Quyết định Ban hành Quy định 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

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân thành phố dự thảo Quyết định ban hành Quy định 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 như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

- Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15; Nghị định số 78/2025/NĐ-CP của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung một số nội dung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.

- Tại điểm b khoản 2 Điều 71 Nghị định 95/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở quy định: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể việc phân bổ phần diện tích đất khi bán nhà biệt thự cho phù hợp tình hình thực tế của địa phương”.

- Tại điểm d khoản 1 Điều 93 Nghị định 95/2024/NĐ-CP quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh: “Ban hành quy định cụ thể việc quản lý, sử dụng nhà biệt thự, nhà chung cư; tiếp nhận và quản lý nhà ở tự quản trên địa bàn, kể cả trường hợp không còn cơ quan tự quản để bàn giao; hướng dẫn cụ thể việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thuộc tài sản công, nhà ở phục vụ tái định cư được giao quản lý tại địa phương; tổ chức thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công theo quy định tại Điều 127 của Luật Nhà ở và quy định của Nghị định này; chỉ đạo, phân giao cơ quan chức năng thực hiện các công việc khác có liên quan bảo đảm quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở thuộc tài sản công theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan”.

- Tại điểm đ khoản 1 Điều 93 Nghị định 95/2024/NĐ-CP quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh: *“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) theo quy định của Luật Nhà ở; quyết định thành lập Hội đồng xác định danh mục và ban hành quyết định phê duyệt danh mục nhà ở này để thực hiện quản lý theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và pháp luật có liên quan”*.

Để cụ thể hóa các nội dung thuộc trách nhiệm quy định của Ủy ban nhân dân thành phố đã được quy định nêu trên thì việc ban hành Quyết định để Quy định 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 là cần thiết và đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 21 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15.

2. Cơ sở thực tiễn

Trên địa bàn thành phố Đồng Nai hiện còn tồn tại nhiều loại hình nhà ở đặc thù, trong đó có nhà biệt thự, nhà chung cư và các công trình nhà ở mang giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử. Thực tiễn quản lý cho thấy:

- Đối với nhà biệt thự, tại đô thị Biên Hòa và một số đô thị trong thành phố vẫn còn nhiều biệt thự được xây dựng từ thời Pháp thuộc và giai đoạn trước năm 1975, có giá trị về kiến trúc, cảnh quan và lịch sử. Tuy nhiên, nhiều công trình đã xuống cấp, bị cải tạo, coi nới, chia nhỏ hoặc phá dỡ để xây dựng mới, dẫn đến nguy cơ mất mát di sản kiến trúc đô thị.

- Đối với nhà chung cư, cùng với tốc độ đô thị hóa nhanh, số lượng chung cư trên địa bàn thành phố gia tăng nhanh chóng, nhất là tại các đô thị lớn như: Biên Hòa, Long Khánh, Nhơn Trạch. Trong quá trình quản lý, sử dụng đã phát sinh nhiều bất cập, tranh chấp liên quan đến diện tích sở hữu chung - sở hữu riêng, kinh phí bảo trì, chất lượng công trình, công tác quản lý vận hành và an toàn phòng cháy chữa cháy. Một số nhà chung cư cũ có dấu hiệu xuống cấp, tiềm ẩn nguy cơ mất an toàn, cần có cơ chế kiểm định, cải tạo, phá dỡ và tái thiết.

- Đối với nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử, trên địa bàn thành phố còn nhiều công trình có giá trị gắn với quá trình hình thành và phát triển đô thị, làng nghề, di sản văn hóa. Tuy nhiên, phần lớn các công trình này chưa được xếp hạng di tích, thiếu cơ chế bảo vệ, dẫn đến tình trạng cải tạo, phá dỡ, gây mất mát dấu ấn văn hóa - lịch sử.

Từ thực tế trên, việc ban hành Quy định 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 là hết sức cần thiết, nhằm bảo đảm an toàn, quyền lợi hợp pháp của tổ chức, cá nhân, hộ gia đình, giữ gìn và phát huy giá trị di sản kiến trúc - văn hóa, đồng thời nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về nhà ở, đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị bền vững.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

1. Mục đích ban hành

- Ban hành Quyết định để quy định thống nhất 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.

- Thiết lập cơ sở pháp lý thống nhất để các cơ quan quản lý nhà nước, chính quyền địa phương và tổ chức, cá nhân liên quan thực hiện đúng quy định trong việc quản lý, sử dụng các loại hình nhà ở đặc thù.

- Bảo đảm an toàn, quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở, khắc phục các tồn tại, hạn chế, tranh chấp phát sinh trong quản lý, sử dụng nhà biệt thự và nhà chung cư.

- Gìn giữ, bảo tồn và phát huy giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử của những công trình nhà ở có giá trị đặc biệt, góp phần giữ gìn bản sắc đô thị, phát triển du lịch, văn hóa của thành phố.

- Tăng cường hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về nhà ở, tạo công cụ để kiểm soát, định hướng việc cải tạo, xây dựng, phá dỡ, khai thác, vận hành phù hợp với quy hoạch và chiến lược phát triển đô thị bền vững của thành phố.

2. Quan điểm xây dựng Quyết định

Xây dựng Văn bản trên cơ sở tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành, đúng thẩm quyền, phù hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 71, điểm d khoản 1 Điều 93, điểm đ khoản 1 Điều 93 Nghị định 95/2024/NĐ-CP và các quy định của pháp luật về Nhà ở.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ ÁN, DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai) tại văn bản 15790/UBND-KTN ngày 23/12/2024 về việc xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết các Nghị định số 95/2024/NĐ-CP và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; trong đó giao Sở Xây dựng chủ trì, tham mưu UBND tỉnh (nay là thành

phố) ban hành Quyết định Quy định 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 tỉnh (nay là thành phố) Đồng Nai.

Ngày 17/10/2025, Sở Xây dựng có Văn bản số 3814/SoXD-QLN&TTBĐS gửi các Sở, ban ngành, UBND các xã, phường để góp ý dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố; đồng thời đã đăng tải công khai trên cổng Thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân thành phố để lấy ý góp ý của người dân, doanh nghiệp và các đối tượng có liên quan trên địa bàn tỉnh. Trên cơ sở tiếp thu ý kiến đóng góp của các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân liên quan, Sở Xây dựng đã tổng hợp, chỉnh sửa dự thảo cho phù hợp với thành phố Đồng Nai.

NgàySở Xây dựng tiếp tục có Văn bản số.... gửi các Sở, ban ngành, UBND các xã, phường để góp ý (lần 2) dự thảo Quyết định Ban hành Quy định 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.

NgàySở Xây dựng đã có Văn bản số...gửi Sở Tư pháp thẩm định.

Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Văn bản số..... Sở Xây dựng đã tiếp thu, hoàn chỉnh Dự thảo Quyết định Ban hành Quy định 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.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

a) Phạm vi điều chỉnh:

- Quy định này Quy định 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, bao gồm:

+ Điểm b khoản 2 Điều 71 Nghị định 95/2024/NĐ-CP về phân bổ phần diện tích đất khi bán nhà biệt thự cũ thuộc tài sản công.

+ Điểm d khoản 1 Điều 93 Nghị định 95/2024/NĐ-CP về quy định quản lý, sử dụng nhà biệt thự, nhà chung cư.

+ Điểm đ khoản 1 Điều 93 Nghị định 95/2024/NĐ-CP về 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) theo quy định của Luật Nhà ở.

- Quy định này không áp dụng để đánh giá, phân loại đối với các công trình đã được xếp hạng di tích lịch sử - văn hóa theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

b) Đối tượng áp dụng

- Sở Xây dựng; Sở Văn hóa, Thể thao và du lịch; Sở Nông nghiệp và Môi trường; Sở Tài chính; Sở Nội vụ; Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố; Ủy ban nhân dân các xã, phường.

- Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, cải tạo nhà ở; đơn vị quản lý vận hành nhà ở; chủ sở hữu nhà ở; tổ chức, cá nhân quản lý, sử dụng nhà ở.

- Các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan đến việc quản lý, sử dụng, bảo trì, cải tạo nhà biệt thự, nhà chung cư và nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử; các tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác bán nhà biệt thự có nhiều hộ ở thuộc tài sản công.

2. Bộ cục của Dự thảo

Dự thảo Quyết định gồm 03 Điều, kèm theo Quy định gồm 5 chương và 12 Điều:

Chương I: QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Chương II: QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ BIỆT THỰ

Điều 3. Nguyên tắc quản lý, sử dụng nhà biệt thự

Điều 4. Lưu trữ, quản lý hồ sơ nhà biệt thự nhóm một và nhóm hai

Điều 5. Phân bổ diện tích đất khi bán nhà biệt thự cũ thuộc tài sản công, có nhiều hộ ở

Chương III: QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 6. Nguyên tắc quản lý, sử dụng nhà chung cư

Điều 7. Lưu trữ, quản lý hồ sơ nhà chung cư

Điều 8. Khai thác phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư

Chương IV: TIÊU CHÍ NHÀ Ở CÓ GIÁ TRỊ NGHỆ THUẬT, KIẾN TRÚC, VĂN HÓA, LỊCH SỬ

Điều 9. Đánh giá, phân loại nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử

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

Điều 11. Hội đồng thẩm định danh mục công trình nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử

Chương V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị liên quan

3. Nội dung cơ bản

Dự thảo Quy định kèm theo Quyết định gồm các nội dung cơ bản sau:

a) Nguyên tắc quản lý, sử dụng nhà biệt thự:

- Việc quản lý, sử dụng nhà biệt thự phải đảm bảo thực hiện đúng các quy định của pháp luật về quản lý quy hoạch, kiến trúc, nhà ở, đất đai, xây dựng, pháp luật về di sản văn hóa và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Việc quản lý, sử dụng và bảo trì, cải tạo nhà biệt thự phải phù hợp với từng nhóm nhà biệt thự được quy định tại khoản 1 Điều 123 Luật Nhà ở, đảm bảo các nguyên tắc theo quy định tại khoản 2 Điều 123 Luật Nhà ở và một số quy định như sau:

- + Nhà biệt thự phải được bảo trì trong quá trình khai thác, sử dụng theo quy định tại Điều 130 Luật Nhà ở, Điều 65 Luật Xây dựng và mục 2 Chương III Nghị định 207/2026/NĐ-CP. Chủ sở hữu, đơn vị quản lý, sử dụng nhà biệt thự có trách nhiệm bảo trì nhà biệt thự. Trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu trước khi thực hiện việc bảo trì phần sở hữu riêng thì phải được chủ sở hữu đồng ý bằng văn bản.

Đối với nhà biệt thự có nhiều chủ sở hữu thì chủ sở hữu có trách nhiệm bảo trì đối với phần sở hữu riêng và đóng góp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà biệt thự đó cho người đại diện các chủ sở hữu trong nhà biệt thự với mức đóng góp theo thỏa thuận giữa các chủ sở hữu; trường hợp không có thỏa thuận thì kinh phí được phân bổ tương ứng với diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

- + Việc cải tạo nhà biệt thự được thực hiện theo quy định tại Điều 131 Luật Nhà ở. Đối với nhà biệt thự nhóm một, trường hợp thuộc diện hư hỏng, xuống cấp có nguy cơ sập đổ đã có kết luận của cơ quan có thẩm quyền thì các cơ quan chuyên môn về xây dựng, kiến trúc và văn hóa phối hợp với Ủy ban nhân dân các xã, phường (nơi có nhà biệt thự) thực hiện khảo sát, kiểm đếm, lưu trữ vật liệu gốc, hình ảnh nội thất, ngoại thất của công trình để làm cơ sở xem xét hướng dẫn cải tạo sửa chữa hoặc cấp giấy phép khi xây dựng lại; việc xây dựng

bổ sung trong khuôn viên công trình kiến trúc có giá trị được thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

- Đối với nhà biệt thự thuộc tài sản công còn phải được quản lý, sử dụng theo các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; quy định tại Điều 125, Điều 126, Điều 127 Luật Nhà ở và Điều 68 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

- Đối với nhà biệt thự là nhà công vụ còn phải được quản lý, sử dụng theo các quy định của pháp luật về quản lý nhà ở công vụ.

- Khi lập, điều chỉnh quy hoạch chi tiết phải đưa các nhà biệt thự nhóm một, nhóm hai vào quy hoạch để quản lý.

b) Lưu trữ, quản lý hồ sơ nhà biệt thự nhóm một và nhóm hai:

- Thành phần hồ sơ lưu trữ: Giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp về nhà ở biệt thự; bản vẽ thiết kế, bản vẽ sơ đồ, hồ sơ hoàn công (nếu có); các tài liệu, hồ sơ đã được số hóa.

- Cơ quan tạo lập, quản lý, lưu trữ hồ sơ về nhà biệt thự: Chủ sở hữu, tổ chức, cá nhân quản lý tài sản là nhà biệt thự nhóm một và nhóm hai hoặc tổ chức, cá nhân được giao quản lý, khai thác, sử dụng nhà biệt thự nhóm một và nhóm hai có trách nhiệm tạo lập hồ sơ lưu trữ, gửi đến Sở Xây dựng để tổ chức lưu trữ.

Sở Xây dựng chịu trách nhiệm quản lý, lưu trữ hồ sơ về nhà biệt thự nhóm một, nhóm hai trên địa bàn thành phố. Các hồ sơ, tài liệu phải được số hóa, lưu trữ điện tử và được gửi đến Ủy ban nhân dân các xã, phường nơi có công trình nhà biệt thự để theo dõi, phối hợp quản lý.

c) Phân bổ diện tích đất khi bán nhà biệt thự cũ thuộc tài sản công, có nhiều hộ ở:

- Việc phân bổ diện tích đất khi bán nhà biệt thự thực hiện đối với phần diện tích đất xây dựng nhà có nhiều hộ ở. Đối với diện tích đất xây dựng nhà có một hộ ở thì được tính là diện tích đất sử dụng riêng của hộ đang ở.

- Việc phân bổ diện tích đất của mỗi hộ được thực hiện từ phần diện tích đất xây dựng nhà biệt thự có nhiều hộ ở trước, sau đó tính đến các phần diện tích khác như sau:

- + Phân bổ phần diện tích đất xây dựng nhà biệt thự có nhiều hộ ở.

- + Phân bổ phần diện tích đất sử dụng chung.

d) Nguyên tắc quản lý, sử dụng nhà chung cư:

- Việc quản lý, sử dụng nhà chung cư thực hiện theo các quy định tại Chương IX Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15; Chương XII Nghị định số 95/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 54/2026/NĐ-CP; Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD và một số quy định như sau:

+ Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo khung giá do Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai ban hành theo khoản 7 Điều 151 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và các quy định khác có liên quan.

+ Nhà chung cư phải được bảo trì trong quá trình khai thác, sử dụng theo quy định tại Điều 130 Luật Nhà ở, Điều 65 Luật Xây dựng và mục 2 Chương III Nghị định 207/2026/NĐ-CP.

+ Việc quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công do tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực chuyên môn về quản lý vận hành nhà ở theo quy định thực hiện. Tùy từng trường hợp cụ thể, căn cứ hồ sơ pháp lý và tình hình thực tế của nhà chung cư thuộc tài sản công, Sở Xây dựng rà soát, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố giao đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định hiện hành.

- Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại khoản 5 và khoản 8 Điều 3 Luật Nhà ở.

đ) Lưu trữ, quản lý hồ sơ nhà chung cư:

- Việc lập và bàn giao hồ sơ nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Điều 10 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

- Tiếp nhận và lưu trữ hồ sơ nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 11 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

e) Khai thác phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư:

- Quản lý phần sở hữu chung trong nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 9 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD. Việc khai thác phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư phải do Hội nghị nhà chung cư quyết định, bao gồm việc thông qua các nội dung về loại hình dịch vụ được khai thác, vị trí và diện tích khai thác, thời hạn khai thác, giá khởi điểm hoặc giá niêm yết, các loại chi phí hợp lý, hợp lệ (nếu có).

- Ban Quản trị nhà chung cư căn cứ các nội dung được Hội nghị nhà chung cư thông qua theo quy định tại khoản 1 Điều này, để triển khai việc khai thác

phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư, bảo đảm công khai, minh bạch. Số tiền thu được từ hoạt động khai thác phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư, sau khi trừ đi các khoản chi phí hợp lý, hợp lệ được nộp vào tài khoản kinh phí bảo trì và được sử dụng để bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư.

g) Đánh giá, phân loại nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử:

- Nhà ở không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở được đưa vào đánh giá, phân loại nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử khi thuộc một trong các trường hợp sau:

+ Nhà ở đang trong quá trình thực hiện thủ tục công nhận, xếp hạng di tích lịch sử, văn hóa theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

+ Nhà biệt thự có giá trị điển hình về kiến trúc, nhà cổ được giải thưởng về kiến trúc của Nhà nước, các tổ chức có uy tín trong và ngoài nước hoặc được giới kiến trúc sư, học giả, các nhà nghiên cứu thừa nhận trong các công trình nghiên cứu khoa học, luận văn, luận án, bài báo hoặc báo cáo khoa học được công bố về tính điển hình, cổ điển mang đặc trưng của trường phái kiến trúc hoặc đặc trưng từng thời kỳ, từng địa phương.

+ Nhà ở không thuộc điểm a và b khoản này, nhưng có giá trị văn hóa, nghệ thuật, kiến trúc, lịch sử; có giá trị điển hình về kiến trúc, nhà cổ đối với cộng đồng dân cư hoặc được giới kiến trúc sư, học giả, các nhà nghiên cứu thừa nhận trong các công trình nghiên cứu khoa học, luận văn, luận án, bài báo hoặc báo cáo khoa học được công bố qua từng thời kỳ.

+ Các công trình nhà ở khác do Hội đồng đánh giá trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

- Các tiêu chí đánh giá.

- Trên cơ sở tính điểm tại khoản 2 Điều này, công trình nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử sẽ được phân thành 03 loại theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP để quản lý.

h) Tổ chức lập mới, điều chỉnh danh mục công trình nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử:

- Ủy ban nhân dân các xã, phường tổ chức lập mới, điều chỉnh danh mục công trình nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn quản lý theo phân cấp tại Điều 3 Quyết định số 29/2026/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố phân cấp quản lý kiến trúc trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

- Trình tự thực hiện và thành phần hồ sơ thực hiện theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP.

i) Hội đồng thẩm định danh mục công trình nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử:

- Hội đồng thẩm định danh mục công trình nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử (sau đây gọi tắt là Hội đồng) bao gồm:

+ Chủ tịch Hội đồng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố.

+ Phó Chủ tịch thường trực Hội đồng: Giám đốc Sở Xây dựng.

+ Phó Chủ tịch Hội đồng: Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

+ Các thành viên: Lãnh đạo Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố; Lãnh đạo Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố; Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Hội Kiến trúc sư thành phố; Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Liên hiệp các hội Khoa học và Kỹ thuật thành phố; Lãnh đạo Ủy ban nhân dân các phường, xã (nơi có công trình trong danh mục thẩm định); Đại diện chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân sở hữu nhà ở hoặc tổ chức, cá nhân quản lý, sử dụng nhà ở trong danh mục thẩm định (nếu có). Tùy từng trường hợp cụ thể, Chủ tịch Hội đồng hoặc Phó Chủ tịch thường trực Hội đồng theo ủy quyền quyết định mời thêm các nhà khoa học nghiên cứu về lịch sử, văn hóa, kiến trúc, xây dựng và các tổ chức, cá nhân có liên quan tham gia Hội đồng.

- Hội đồng có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân thành phố thực hiện đánh giá từng công trình nhà ở theo các tiêu chí quy định tại khoản 2 Điều 9 của Quy định này, tổ chức khảo sát thực địa (khi cần thiết). Các thành viên làm việc theo chế độ kiêm nhiệm, chịu trách nhiệm trước cơ quan, đơn vị đang công tác.

Hội đồng chỉ tiến hành họp thẩm định khi có ít nhất 2/3 số thành viên tham gia. Hội đồng sử dụng Phiếu đánh giá chấm điểm cho từng công trình nhằm đảm bảo tính thống nhất và thuận lợi trong công tác tổng hợp, việc chấm điểm được thực hiện công khai, minh bạch. Chủ tịch Hội đồng thay mặt Hội đồng kết luận kết quả đánh giá, phân loại theo ý kiến đa số.

- Chủ tịch Hội đồng, các Phó Chủ tịch Hội đồng được sử dụng con dấu của cơ quan trong việc điều hành hoạt động của Hội đồng.

- Sở Xây dựng là cơ quan thường trực của Hội đồng, giúp Chủ tịch Hội đồng mời và gửi hồ sơ cho các thành viên Hội đồng, chịu trách nhiệm tổng hợp, thông báo kết quả thẩm định cho cơ quan tổ chức lập mới, điều chỉnh danh mục công trình nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử để tiếp thu, giải trình và hoàn chỉnh hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt danh mục

công trình nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP.

- Kinh phí hoạt động của Hội đồng.

k) Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị liên quan.

V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN TRÌNH BAN HÀNH

1. Nguồn lực và điều kiện bảo đảm

a) Nguồn lực về biên chế Nhà nước: Việc ban hành Quyết định này sẽ không làm tăng biên chế, không tạo ra yêu cầu bổ sung nguồn nhân lực cho bộ máy Nhà nước.

b) Nguồn lực về tài chính: việc thi hành Quyết định chỉ sử dụng kinh phí để phục vụ đi lại khảo sát hiện trạng; tổ chức hội họp, in ấn tài liệu cho Hội đồng thẩm định danh mục công trình nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử. Chi phí thực hiện rất ít, không làm tăng nguồn lực tài chính từ ngân sách nhà nước, được sử dụng như kinh phí để thực hiện nhiệm vụ chuyên môn của Sở Xây dựng.

2. Thời gian trình ban hành: Trong quý III năm 2026.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Quyết định Quy định 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, Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai xem xét, ban hành./.

(Xin gửi kèm theo: Dự thảo Quyết định; Bảng so sánh, thuyết minh; Bảng tổng hợp ý kiến, tiếp thu giải trình ý kiến góp ý, phản biện xã hội; Tổng hợp ý kiến Nhân dân đối với hồ sơ dự thảo Quyết định; Góp ý của các đơn vị; Báo cáo tổng kết việc thi hành các Quyết định; Báo cáo thẩm định của Sở Tư Pháp; Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định)

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố;
- Sở Tư pháp;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QLN&TTBDS. Quang

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương