

Số: /2026/QĐ-UBND Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

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

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 90/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15, Luật số 113/2025/QH15 và Luật số 142/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15, Luật số 95/2025/QH15, Luật số 146/2025/QH15 và Luật số 147/2025/QH15;

Căn cứ Luật Di sản văn hóa số 45/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 84/2025/QH15 và Luật số 112/2025/QH15;

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 35/2023/NĐ-CP và Nghị định số 14/2026/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 54/2026/NĐ-CP;

Căn cứ 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 bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định 208/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định thẩm quyền, trình tự, thủ tục, hồ sơ lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khảo cổ; quy hoạch, dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh;

dự án đầu tư xây dựng công trình, sửa chữa, cải tạo, xây dựng nhà ở riêng lẻ nằm trong nằm ngoài khu vực bảo vệ di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thế giới; dự án đầu tư xây dựng, cải tạo, nâng cấp công trình kiến trúc hạ tầng kỹ thuật và trưng bày bảo tàng công lập;

Căn cứ Nghị định số 207/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 09/2025/TT-BXD, Thông tư số 32/2025/TT-BXD và Thông tư số 08/2026/TT-BXD;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định ban hành Quy định quản lý, sử dụng nhà biệt thự, nhà chung cư và xác định tiêu chí nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết 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.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày tháng năm 2026.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Văn hóa và Thể thao, Tài chính, Nội vụ, Nông nghiệp và Môi trường; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; Thủ trưởng các cơ quan; tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Thường trực Thành ủy, Thường trực HĐND thành phố;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND thành phố;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- Chánh, các Phó Chánh Văn phòng UBND thành phố;
- Sở Tư Pháp;
- Báo và Phát thanh, truyền hình Đồng Nai;
- Công báo điện tử thành phố;
- Lưu: VT, KTN (.....bản).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

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

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2026/QĐ-UBND)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. 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:

a) Điểm b khoản 2 Điều 71 Nghị định 95/2024/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở về phân bổ phần diện tích đất khi bán nhà biệt thự cũ thuộc tài sản công.

b) 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.

c) 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.

2. 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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. 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.

2. 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.

3. 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.

Chương II

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ BIỆT THỰ

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

1. 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.

2. 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:

a) 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 số 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.

b) 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.

3. 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.

4. 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.

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

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

1. 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.

2. 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.

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

1. 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.

2. 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:

a) Phân bổ phần diện tích đất xây dựng nhà biệt thự có nhiều hộ ở:

$$S_{đpb} = \frac{S_{sd} \times H_{sd}}{\sum_{i=1}^n S_i \times H_i} \times S_{đbt}$$

Trong đó:

- $S_{đpb}$: Diện tích đất xây dựng phần nhà biệt thự phân bổ cho hộ xét bán.
 - S_{sd} : Diện tích sử dụng nhà của hộ xét bán (bao gồm diện tích nhà sử dụng riêng và diện tích nhà sử dụng chung phân bổ cho căn hộ đó).
 - H_{sd} : hệ số phân bổ của tầng có căn hộ xét bán, theo quy định tại điểm c mục 4 Phụ lục VIII ban hành kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.
 - S_i : Diện tích sử dụng nhà của tầng thứ i (bao gồm cả diện tích nhà sử dụng riêng và diện tích nhà sử dụng chung), $i=1÷n$.
 - H_i : hệ số phân bổ của tầng thứ i , theo quy định tại điểm c mục 4 Phụ lục VIII ban hành kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.
 - n : số tầng của nhà biệt thự có nhiều hộ.
 - $S_{đbt}$: Tổng diện tích đất xây dựng phần nhà biệt thự cần phân bổ.
- b) Phân bổ phần diện tích đất sử dụng chung:

$$S_{đcpb} = \frac{(S_{đr} + S_{xdc})}{\sum_{j=1}^m (S_{đrj} + S_{xdcj})} \times S_{đcbt}$$

Trong đó:

- $S_{đcpb}$: Diện tích đất chung phân bổ cho hộ xét bán.
- $S_{đr}$: Diện tích đất sử dụng riêng của hộ xét bán.
- S_{xdc} : Diện tích đất xây dựng chung đã phân bổ cho hộ xét bán.
- $S_{đrj}$: Diện tích đất sử dụng riêng của hộ xét bán thứ j , $j=1÷m$.
- S_{xdcj} : Diện tích đất xây dựng chung đã phân bổ cho hộ xét bán thứ j , $j=1÷m$.
- m : số hộ sử dụng chung nhà biệt thự.
- $S_{đcbt}$: Tổng diện tích đất chung của nhà biệt thự cần phân bổ.

Chương III

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

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

1. 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:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

2. 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.

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

1. 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.

2. 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.

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

1. 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).

2. 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.

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

1. 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:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

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

2. Các tiêu chí đánh giá

Tiêu chí đánh giá nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử thực hiện theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP, bảng điểm đánh giá cụ thể như sau:

STT	Tiêu chí	Điểm	Điểm tối thiểu đạt
1	Giá trị nghệ thuật kiến trúc, cảnh quan	100 điểm	50 điểm
a	Tiêu biểu cho một loại hình kiến trúc, phong cách kiến trúc	01 đến 20 điểm	10 điểm

-	<i>Giá trị tiêu biểu về loại hình kiến trúc</i>	<i>01 đến 10 điểm</i>	<i>05 điểm</i>
-	<i>Giá trị tiêu biểu về phong cách kiến trúc</i>	<i>01 đến 10 điểm</i>	<i>05 điểm</i>
b	Giá trị nghệ thuật kiến trúc của bản thân công trình và tổng thể không gian trong phạm vi khuôn viên công trình	01 đến 40 điểm	20 điểm
-	<i>Giá trị kiến trúc ngoại thất công trình</i>	<i>01 đến 10 điểm</i>	<i>05 điểm</i>
-	<i>Giá trị kiến trúc nội thất công trình</i>	<i>01 đến 10 điểm</i>	<i>05 điểm</i>
-	<i>Giá trị tổng thể kiến trúc cảnh quan công trình</i>	<i>01 đến 10 điểm</i>	<i>05 điểm</i>
-	<i>Giá trị các hạng mục phụ trợ và giá trị phi vật thể khác</i>	<i>01 đến 10 điểm</i>	
c	Giá trị gắn liền với cảnh quan, đóng góp vào cảnh quan chung đô thị, danh lam thắng cảnh, cảnh quan thiên nhiên	01 đến 30 điểm	15 điểm
-	<i>Giá trị đóng góp vào cảnh quan chung đô thị</i>	<i>01 đến 10 điểm</i>	
-	<i>Giá trị danh lam thắng cảnh</i>	<i>01 đến 10 điểm</i>	<i>05 điểm</i>
-	<i>Giá trị cảnh quan thiên nhiên</i>	<i>01 đến 10 điểm</i>	
d	Giá trị về kỹ thuật, công nghệ xây dựng, sử dụng vật liệu xây dựng	01 đến 10 điểm	05 điểm
2	Giá trị lịch sử, văn hóa	100 điểm	50 điểm
a	Tiêu biểu cho giai đoạn lịch sử	01 đến 40 điểm	24 điểm
-	<i>Gắn với nhân vật lịch sử</i>	<i>01 đến 10 điểm</i>	
-	<i>Gắn với sự kiện lịch sử</i>	<i>01 đến 10 điểm</i>	
-	<i>Gắn với lịch sử phát triển của địa phương</i>	<i>01 đến 10 điểm</i>	
-	<i>Gắn với lịch sử phát triển kiến trúc, quy hoạch của Quốc gia</i>	<i>01 đến 10 điểm</i>	
b	Gắn với đặc điểm, tính chất tiêu biểu về văn hóa của địa phương	01 đến 40 điểm	24 điểm
-	<i>Gắn với nhân vật văn hóa tiêu biểu</i>	<i>01 đến 10 điểm</i>	
-	<i>Gắn với sự kiện văn hóa tiêu biểu</i>	<i>01 đến 10 điểm</i>	
-	<i>Gắn với đặc điểm văn hóa địa phương</i>	<i>01 đến 10 điểm</i>	
-	<i>Gắn với đặc điểm văn hóa Việt Nam</i>	<i>01 đến 10 điểm</i>	

c	Niên đại xây dựng, tuổi thọ công trình	01 đến 20 điểm	02 điểm
-	<i>Công trình có niên đại ≥ 100 năm</i>	<i>11 đến 20 điểm</i>	
-	<i>Công trình có niên đại ≥ 75 năm và < 100 năm</i>	<i>06 đến 10 điểm</i>	
-	<i>Công trình có niên đại ≥ 50 năm và < 75 năm</i>	<i>01 đến 05 điểm</i>	

3. 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.

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

1. 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.

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

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

1. 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:

- a) Chủ tịch Hội đồng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố.
- b) Phó Chủ tịch thường trực Hội đồng: Giám đốc Sở Xây dựng.
- c) Phó Chủ tịch Hội đồng: Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch.
- d) 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. Kinh phí hoạt động của Hội đồng để phục vụ công tác khảo sát hiện trạng; tổ chức hội họp, in ấn tài liệu cho các thành viên được xác định từ nguồn chi thường xuyên trong dự toán ngân sách hàng năm giao cho Sở Xây dựng.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

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

1. Sở Xây dựng

a) Tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố thực hiện chức năng quản lý nhà nước 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.

b) Hướng dẫn, giải quyết những khó khăn vướng mắc liên quan đến quản lý quản lý, sử dụng nhà biệt thự, nhà chung cư và nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn thành phố.

c) Kiểm tra, xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý, giải quyết theo quy định của pháp luật đối với hành vi vi phạm về quản lý, sử dụng nhà biệt thự, nhà chung cư và nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn thành phố.

d) Tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố báo cáo Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng theo định kỳ hoặc theo yêu cầu đột xuất về tình hình quản lý nhà chung cư trên địa bàn thành phố.

2. Sở Tài chính

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng hướng dẫn đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công thực hiện quản lý tiền thuê, tiền thuê mua và tiền bán nhà ở thuộc tài sản công theo đúng quy định tại Điều 60 của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP và hướng dẫn của Bộ Tài chính.

b) Trên cơ sở dự toán kinh phí của các cơ quan, đơn vị và địa phương tại thời điểm xây dựng ngân sách nhà nước hàng năm, Sở Tài chính tổng hợp, cân đối theo khả năng ngân sách, tham mưu cấp có thẩm quyền bố trí kinh phí thực hiện theo đúng quy định.

c) Cử công chức tham gia Hội đồng xác định giá bán nhà ở thành phố.

3. Sở Nông nghiệp và Môi trường

Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà biệt thự, nhà chung cư và nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn thành phố.

4. Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch

a) Tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với nhà ở (bao gồm cả nhà biệt thự, nhà ở cổ) là di tích lịch sử, văn hóa trên địa bàn toàn thành phố theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

b) Phối hợp rà soát, lập hồ sơ nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử theo Quy định này.

c) Cung cấp thông tin về nhà ở, nhà biệt thự có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử đã được công nhận, xếp hạng di tích lịch sử, văn hóa theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa cho các cơ quan, đơn vị có liên quan để

theo dõi, quản lý.

d) Báo cáo hoặc tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố báo cáo cơ quan có thẩm quyền theo định kỳ hoặc theo yêu cầu đột xuất về tình hình quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn thành phố theo lĩnh vực, chức năng quản lý.

5. Công an thành phố

a) Thường xuyên tổ chức tuyên truyền, phổ biến pháp luật và hướng dẫn thực hiện các thủ tục về cư trú, phòng cháy chữa cháy.

b) Chỉ đạo các đơn vị liên quan tăng cường công tác quản lý cư trú, phòng cháy chữa cháy, an ninh trật tự tại nhà biệt thự, nhà chung cư và nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn thành phố.

6. Ủy ban nhân dân các phường, xã

a) Tổ chức rà soát, lập hồ sơ nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn quản lý.

b) Theo dõi, kiểm tra tình hình quản lý, sử dụng nhà biệt thự, nhà chung cư và nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn; kịp thời ngăn chặn, xử lý các hành vi cải tạo, sửa chữa trái phép; báo cáo Sở Xây dựng, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch để phối hợp hướng dẫn chủ sở hữu thực hiện việc tu bổ, sửa chữa đúng quy định.

c) Tuyên truyền, phổ biến các quy định về bảo vệ công trình kiến trúc có giá trị; vận động cộng đồng và chủ sở hữu tham gia giám sát, giữ gìn, phát huy giá trị các công trình trên địa bàn.

7. Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố

a) Hướng dẫn, kiểm tra Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà biệt thự, nhà chung cư và nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn thành phố theo Quy định này và các quy định pháp luật về đất đai, nhà ở.

b) Thông báo cho Sở Xây dựng việc tổ chức, cá nhân đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn thành phố.

8. Trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân quản lý, sử dụng nhà biệt thự, nhà chung cư và nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn thành phố

a) Tuân thủ và thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật về 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 và Quy định này.

b) Chủ sở hữu nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà ở theo quy định pháp luật và Quy định này.

c) Chủ đầu tư, tổ chức sở hữu hoặc tổ chức, cá nhân quản lý nhà biệt thự, nhà chung cư và nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử báo cáo tình hình quản lý, sử dụng, bảo trì, cải tạo theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân thành phố, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân các phường, xã và theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

Trường hợp có khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện, các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan gửi về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.