

Số: 20 /2025/QĐ-UBND Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 02 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Quy định về quản lý, sử dụng nhà biệt thự trên
địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Di sản văn hóa ngày 29 tháng 6 năm 2001; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa ngày 18 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP và Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2024 của

Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP.

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 991/TTr-SXD-QLN&CS ngày 24 tháng 01 năm 2025, Báo cáo kết quả thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 8753/BC-STP ngày 23 tháng 12 năm 2024 và kết quả biểu quyết của các Thành viên Ủy ban nhân dân Thành phố.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về quản lý, sử dụng nhà biệt thự trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Văn hóa và Thể thao; Giám đốc Sở Tài chính, Thủ trưởng các Sở, ban, ngành Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức và các quận, huyện; các cơ quan, đơn vị quản lý vận hành nhà biệt thự thuộc tài sản công và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng, Bộ TNMT;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND/TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- Đoàn ĐBQH TPHCM;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam TPHCM;
- Sở Tư pháp, Cục Thuế TPHCM;
- Thành viên UBND/TP;
- VPUB: CVP, các PVP;
- Trung tâm Công báo TPHCM;
- Phòng ĐT, NCPC, KT, DA;
- Lưu: VT, (ĐT/Dy)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Bùi Xuân Cường



QUY ĐỊNH

Về quản lý, sử dụng nhà biệt thự trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh
(Kèm theo Quyết định số .../2025/QĐ-UBND
ngày ... tháng ... năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về quản lý, sử dụng nhà biệt thự cũ đã được phân nhóm theo quy định tại khoản 1 Điều 123 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 (sau đây gọi chung là Luật Nhà ở) trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Đối với nhà biệt thự không thuộc khoản 1 Điều này được quản lý theo quy hoạch chi tiết xây dựng và Quy chế quản lý nhà biệt thự (nếu có) do cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến quản lý, sở hữu, sử dụng nhà biệt thự trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Các cơ quan quản lý Nhà nước, đơn vị quản lý vận hành nhà biệt thự thuộc tài sản công trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Việc quản lý, sử dụng và bảo trì, cải tạo nhà biệt thự phải đảm bảo các nguyên tắc theo quy định tại khoản 2 Điều 123 Luật Nhà ở.

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

3. Đối với những khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng thì khi lập quy hoạch phải đưa các nhà biệt thự nhóm một, nhóm hai vào quy hoạch để quản lý; đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng mà có nhà biệt thự nhóm một, nhóm hai thì phải bổ sung các nhà biệt thự đó vào quy hoạch để quản lý.

4. Đối với nhà biệt thự thuộc tài sản công, ngoài thực hiện theo Quy định này thì được quản lý, sử dụng theo đúng quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; pháp luật về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công.

5. Đối với nhà biệt thự là nhà công vụ, ngoài thực hiện theo Quy định này thì được quản lý, sử dụng theo đúng các quy định của pháp luật về quản lý nhà ở công vụ.

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 biệt thự; bản vẽ thiết kế, bản vẽ sơ đồ, hồ sơ hoàn công (nếu có).

2. Cơ quan quản lý, lưu trữ hồ sơ về nhà biệt thự: Sở Xây dựng là cơ quan quản lý nhà ở và công sở cấp tỉnh, chịu trách nhiệm quản lý, lưu trữ hồ sơ về nhà biệt thự nhóm một, nhóm hai trên địa bàn Thành phố.

Điều 5. Quản lý, sử dụng nhà biệt thự nhóm một

1. Việc quản lý, sử dụng nhà biệt thự nhóm một phải đảm bảo theo nguyên tắc được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 123 Luật Nhà ở.

2. Đối với nhà biệt thự gắn liền với di tích lịch sử - văn hoá được xếp hạng thì việc quản lý, sử dụng phải tuân thủ các quy định của pháp luật về di sản văn hoá.

3. Việc sử dụng nhà biệt thự phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch được duyệt.

Điều 6. Quản lý, sử dụng nhà biệt thự nhóm hai

1. Việc quản lý, sử dụng nhà biệt thự nhóm hai phải đảm bảo theo nguyên tắc được quy định tại điểm c khoản 2 Điều 123 Luật Nhà ở.

2. Việc sử dụng nhà biệt thự phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch được duyệt.

Điều 7. Quản lý, sử dụng nhà biệt thự thuộc tài sản công

1. Việc quản lý, sử dụng quỹ nhà biệt thự thuộc tài sản công phải thực hiện theo quy định tại các Điều 125, Điều 126, Điều 127 Luật Nhà ở; Điều 68 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở (sau đây gọi chung là Nghị định số 95/2024/NĐ-CP) và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

2. Nhà biệt thự thuộc tài sản công phải được thống kê, phân loại để quản lý, khai thác theo quy định.

3. Thường xuyên kiểm tra, kịp thời phát hiện những hành vi vi phạm trong quản lý sử dụng nhà biệt thự thuộc tài sản công.

Điều 8. Bảo trì, cải tạo nhà biệt thự

1. Bảo trì nhà biệt thự

a) Việc bảo trì nhà biệt thự được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quản lý quy hoạch, kiến trúc, pháp luật về nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan.

b) Đối với nhà biệt thự gắn liền với di tích lịch sử - văn hoá thì việc bảo trì phải tuân thủ các quy định về sửa chữa, tu bổ, bảo quản và phục hồi di tích theo quy định của pháp luật về di sản văn hoá.

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

d) Việc bảo trì nhà biệt thự phải bảo đảm an toàn cho người, tài sản và đảm bảo giữ gìn vệ sinh môi trường.

2. Cải tạo nhà biệt thự

a) Việc cải tạo nhà biệt thự đã được phân nhóm (bao gồm nhóm một, nhóm hai) được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 123, khoản 3 và khoản 4 Điều 131 Luật Nhà ở.

b) 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 cơ quan chuyên môn về xây dựng, kiến trúc và văn hóa phối hợp Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức và các quận, huyện (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 chế quản lý kiến trúc do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành.

Trường hợp sử dụng màu sắc, chất liệu khác biệt hoặc thay đổi công năng nhà biệt thự thì phải được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận sau khi có ý kiến góp ý của cơ quan chuyên môn về xây dựng, kiến trúc và văn hóa.

c) Đối với nhà biệt thự nhóm hai: 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 cơ quan chuyên môn về xây dựng, kiến trúc và văn hóa phối hợp Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức và các quận, huyện (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 mới, xây dựng bổ sung trong khuôn viên công trình kiến trúc có giá trị được thực hiện theo Quy chế quản lý kiến trúc do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành.

Điều 9. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng:

a) Chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân Thành phố về thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về nhà biệt thự; tổ chức triển khai thực hiện Quy định này để các tổ chức, cá nhân biết và thực hiện.

b) Chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Văn hoá và Thể thao, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức và các quận, huyện (nơi có nhà biệt thự) để thẩm định hoặc có ý kiến về việc bảo trì, cải tạo, sửa chữa, phá dỡ, xây dựng lại đối với các nhà biệt thự cũ đã được phân loại vào nhóm một, nhóm hai.

c) Phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức và các quận, huyện (nơi có nhà biệt thự) tăng cường công tác kiểm tra, giám sát trong lĩnh vực quản lý trật tự xây dựng đối với các nhà biệt thự cũ, nhất là các nhà biệt thự cũ đã được phân loại vào nhóm một, nhóm hai và các nhà biệt thự đang trong quá trình phân loại.

d) Lập và quản lý hồ sơ nhà biệt thự nhóm một, nhóm hai và nhà biệt thự thuộc tài sản công; chịu trách nhiệm quản lý chặt chẽ, kịp thời phát hiện, ngăn chặn và xử lý hành vi tự ý tháo dỡ, chia cắt nhà biệt thự cũ trái quy định pháp luật.

đ) Xây dựng kế hoạch khai thác quỹ nhà biệt thự thuộc tài sản công chưa bố trí sử dụng, đảm bảo có hiệu quả, tránh lãng phí để trình Ủy ban nhân dân Thành phố thông qua trước khi triển khai thực hiện.

2. Sở Quy hoạch - Kiến trúc:

a) Chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân Thành phố về quản lý quy hoạch, kiến trúc đối với nhà biệt thự theo quy định, nhiệm vụ đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phân công, phân cấp.

b) Chủ trì thực hiện phân loại nhà biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo nhiệm vụ, quyền hạn quy định tại Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng Phân loại biệt thự và Tổ Kỹ thuật.

Đẩy nhanh công tác đánh giá, phân loại nhà biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố nhằm đảm bảo việc quản lý, sử dụng nhà biệt thự theo Quy định này được kịp thời, đồng bộ.

c) Tham gia ý kiến cụ thể về hình thức kiến trúc và các yêu cầu có liên quan đối với nhà biệt thự cải tạo, xây dựng lại; chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan thực hiện việc rà soát, điều chỉnh, bổ sung việc đánh giá, phân loại nhà biệt thự theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố.

d) Chủ trì, hướng dẫn Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức và các quận, huyện (nơi có nhà biệt thự) trong việc đưa các nhà biệt thự nhóm một, nhóm hai vào quy hoạch chi tiết xây dựng để quản lý.

đ) Chủ trì cùng các Sở, ngành liên quan nghiên cứu đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành cơ chế khuyến khích, hỗ trợ việc cải tạo, trùng tu, phục hồi và khai thác có hiệu quả nhà biệt thự.

3. Sở Văn hóa và Thể thao:

a) Chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân Thành phố khi thực hiện việc bảo trì, cải tạo, xây dựng lại đối với nhà biệt thự gắn liền với di tích lịch sử văn hóa, di tích cách mạng - kháng chiến đã được xếp hạng.

b) Chủ trì, phối hợp Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố việc cấp Giấy chứng nhận “Công trình có giá trị lịch sử văn hóa, di tích cách mạng - kháng chiến và kiến trúc nghệ thuật tiêu biểu”.

4. Sở Tài chính chủ trì, phối hợp Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Văn hoá và Thể thao nghiên cứu, đề xuất việc bố trí kinh phí để thực hiện việc lập hồ sơ quản lý, bảo trì, cải tạo, xây dựng lại nhà biệt thự thuộc tài sản công do Công ty TNHH Một thành viên Quản lý kinh doanh nhà Thành phố quản lý; công trình thuộc tài sản công do các cơ quan thuộc Thành phố đang quản lý, sử dụng.

5. Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức và các quận, huyện (nơi có nhà biệt thự):

a) Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát trong lĩnh vực quản lý trật tự xây dựng đối với các nhà biệt thự cũ, nhất là các nhà biệt thự cũ đã được phân loại vào nhóm một, nhóm hai và các nhà biệt thự đang trong quá trình phân loại; chỉ đạo Ủy ban nhân dân các phường, xã, thị trấn triển khai công tác quản lý chặt chẽ, kịp thời phát hiện, ngăn chặn và xử lý hành vi tự ý tháo dỡ, chia cắt nhà biệt thự cũ trái quy định pháp luật.

b) Tổ chức tuyên truyền, phổ biến các nội dung của Quy định này và các quy định hiện hành có liên quan đến quản lý, sử dụng nhà biệt thự trên địa bàn dân cư.

c) Thực hiện đầy đủ chức năng, trách nhiệm, thẩm quyền trong việc: Hướng dẫn chủ sở hữu nhà biệt thự lập phương án xử lý đối với công trình có dấu hiệu nguy hiểm theo quy định về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

d) Kiểm tra, báo cáo rõ về hiện trạng và việc đảm bảo các điều kiện về bảo trì, cải tạo, sửa chữa, phá dỡ nhà biệt thự trước khi đề xuất biện pháp giải quyết đối với đề nghị xem xét việc phá dỡ, xây dựng lại của chủ sở hữu đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc các giấy tờ đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai; thực hiện trách nhiệm hướng dẫn chủ sở hữu nhà biệt thự thủ tục bảo trì, cải tạo; cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền được quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 103 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và khoản 37 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

đ) Chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố khi không kịp thời phát hiện, xử lý hoặc kịp thời chỉ đạo Ủy ban nhân dân các phường, xã, thị trấn tăng cường công tác giám sát, quản lý các hoạt động xây dựng, trật tự xây dựng đối với trường hợp các tổ chức, cá nhân tự ý cải tạo, phá dỡ các nhà biệt thự cũ đã được phân loại vào nhóm một, nhóm hai và các nhà biệt thự đang trong quá trình phân loại trên địa bàn khi chưa được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận; giám sát, đôn đốc chủ sở hữu, sử dụng nhà biệt thự thực hiện việc bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại đối với các nhóm nhà biệt thự được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận theo các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

6. Các tổ chức, cá nhân là chủ quản lý, sở hữu hoặc trực tiếp quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm thực hiện:

a) Thực hiện việc bảo trì, cải tạo, sửa chữa đối với nhà biệt thự và phần sở hữu riêng đối với nhà biệt thự nhiều chủ sở hữu; đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong nhà biệt thự.

b) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà biệt thự.

c) Thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ; chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự.

d) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác trong nhà biệt thự bị hư hỏng do mình gây ra.

đ) Phát hiện và thông báo kịp thời những hành vi vi phạm quy định về quản lý sử dụng nhà biệt thự cho cơ quan có thẩm quyền.

Trong quá trình thực hiện Quy định này, nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc vượt thẩm quyền, cần sửa đổi, bổ sung thì các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định hoặc sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH