

QUY ĐỊNH

Một số nội dung về xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử (bao gồm cả nhà biệt thự, nhà ở cổ) trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk

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

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định một số nội dung về xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử (bao gồm cả nhà biệt thự, nhà ở cổ) và trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan đến xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

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; Ủy ban nhân dân các xã, phường (sau đây gọi tắt là UBND cấp xã).

2. Cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan đến việc quản lý, vận hành, xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử.

Chương II

XÁC ĐỊNH NHÀ Ở CÓ GIÁ TRỊ NGHỆ THUẬT, KIẾN TRÚC, VĂN HÓA, LỊCH SỬ

Điều 3. Tiêu chí xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử

1. Nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 trên địa bàn tỉnh được xác định thuộc các trường hợp xem xét công nhận như 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) Nhà ở không thuộc các trường hợp quy định tại điểm a, b và c khoản này nhưng đáp ứng các tiêu chí xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử do Hội đồng quy định tại khoản 2 Điều này trình Ủy ban nhân dân tỉnh (sau đây gọi tắt là UBND tỉnh) và được UBND tỉnh quyết định.

2. Hội đồng xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử căn cứ theo Tiêu chí đánh giá công trình kiến trúc có giá trị quy định tại Điều 3, Nghị định số 85/2020/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc; Tiêu chí nhận diện di tích theo loại hình Di tích lịch sử, Di tích kiến trúc, nghệ thuật quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 22 Luật Di sản văn hóa số 45/2024/QH15; bổ sung các tiêu chí phản ánh đặc trưng văn hóa – xã hội của địa phương để hoàn thiện Tiêu chí xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trình UBND tỉnh quyết định.

Điều 4. Hội đồng xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử

1. Hội đồng xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử tỉnh (sau đây gọi tắt là Hội đồng) do UBND tỉnh thành lập bao gồm:

- a) Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch UBND tỉnh - Chủ tịch Hội đồng;
- b) Giám đốc hoặc Phó Giám đốc Sở Xây dựng - Phó Chủ tịch Hội đồng;
- c) Giám đốc hoặc Phó Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch;
- d) Giám đốc hoặc Phó Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- đ) Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Hội Kiến trúc sư tỉnh;
- e) Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Liên hiệp các Hội Khoa học Kỹ thuật tỉnh;
- g) Mời Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch UBND cấp xã nơi có nhà ở trình Hội đồng;
- h) Mời chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân sở hữu nhà ở hoặc tổ chức, cá nhân quản lý, sử dụng nhà ở trình Hội đồng;
- i) Mời nhà khoa học nghiên cứu về lịch sử, văn hóa, kiến trúc, xây dựng của địa phương do các thành viên quy định tại điểm a, b, c, d, đ và e khoản này hoặc cơ

quan lập hồ sơ quy định tại khoản 1 và 2 Điều 5 Quy định này đề cử đối với từng trường hợp cụ thể.

k) Hội đồng có thể mời thêm các chuyên gia độc lập trong và ngoài tỉnh có chuyên môn về lĩnh vực kiến trúc, bảo tồn di sản khi xét duyệt những trường hợp đặc biệt.

2. Hội đồng có trách nhiệm giúp UBND tỉnh xác định tiêu chí và phê duyệt danh mục nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử (bao gồm cả nhà biệt thự, nhà ở cổ) trên địa bàn tỉnh.

3. Hội đồng xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc văn hóa, lịch sử tỉnh làm việc theo nguyên tắc tập trung dân chủ và theo chế độ tập thể, cụ thể:

a) Sau khi các thành viên có ý kiến, Chủ tịch Hội đồng tập hợp ý kiến của các thành viên Hội đồng (sau đây gọi tắt là Thành viên) và kết luận theo ý kiến đa số. Chủ tịch Hội đồng chịu trách nhiệm về kết luận cuộc họp.

b) Các Thành viên làm việc theo chế độ kiêm nhiệm, chịu trách nhiệm trước cơ quan, đơn vị đang công tác. Hội đồng và thành viên Hội đồng thực hiện theo các quy định khác tại khoản 4, khoản 5 Điều 16 Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14.

c) Nếu Thành viên không thống nhất với kết luận tại điểm a khoản này thì có quyền bảo lưu ý kiến của mình.

d) Hội đồng chỉ họp khi có ít nhất 2/3 số Thành viên tham gia.

4. Chủ tịch Hội đồng được sử dụng con dấu của UBND tỉnh trong việc điều hành hoạt động của Hội đồng.

5. 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 và có trách nhiệm tham mưu UBND tỉnh ban hành:

a) Quy chế hoạt động của Hội đồng, trong đó cụ thể hóa chế độ làm việc, quy trình xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử của Hội đồng và trách nhiệm của các Thành viên.

b) Quyết định thành lập Hội đồng gồm các Thành viên quy định tại điểm a, b, c, d, đ, e khoản 1 Điều này, thông qua Sở Nội vụ trình UBND tỉnh.

c) Các Thành viên quy định tại điểm g, h khoản 1 Điều này được mời tham dự đối với từng trường hợp cụ thể.

6. Đối với thành viên quy định tại điểm i, k khoản 1 Điều này thì cơ quan lập hồ sơ, Thành viên đề nghị mời phải báo cho Sở Xây dựng để báo cáo Chủ tịch Hội đồng xin ý kiến trước khi tổ chức cuộc họp Hội đồng.

7. Nguồn kinh phí hoạt động: Kinh phí hoạt động của Hội đồng thực hiện theo quy định hiện hành.

8. Nội dung chi hoạt động của Hội đồng thực hiện theo quy định về chế độ công tác phí, chế độ chi hội nghị tại Thông tư số 40/2017/TT-BTC ngày 28 tháng 4 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ công tác phí, chế độ chi hội nghị, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 12/2025/TT-BTC ngày 19 tháng 3 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các quy định khác có liên quan.

9. Kinh phí hoạt động của Hội đồng do Sở Xây dựng quản lý, thanh quyết toán theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước.

Điều 5. Cơ quan, đơn vị có trách nhiệm lập hồ sơ nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử

1. Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch tổ chức lập danh sách, hồ sơ nhà ở đang trong quá trình thực hiện thủ tục công nhận, xếp hạng di tích lịch sử, văn hóa quy định tại điểm a khoản 1 Điều 3 Quy định này (sau khi xác định nhà ở đủ tiêu chí xếp hạng di tích và nhận được đơn đề nghị xếp hạng của tổ chức, cá nhân là chủ sở hữu), báo cáo Hội đồng xem xét, trình UBND tỉnh phê duyệt.

Kinh phí lập danh sách, hồ sơ nhà ở theo quy định tại khoản này do ngân sách tỉnh cấp và phân bổ trong kinh phí hoạt động thường xuyên của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

2. UBND cấp xã tổ chức lập danh sách, hồ sơ nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử quy định tại khoản 1 Điều 3 Quy định này đối với nhà ở trên địa bàn mình quản lý hoặc nhà ở thuộc tài sản công được UBND tỉnh giao quản lý, báo cáo Hội đồng xem xét, trình UBND tỉnh phê duyệt (trừ trường hợp nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này).

Kinh phí lập danh sách, hồ sơ nhà ở theo quy định tại khoản này do ngân sách cấp xã cấp.

3. Khuyến khích chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân báo cáo, kiến nghị UBND cấp xã về nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử theo tiêu chí quy định tại điểm b, c và d khoản 1 Điều 3 Quy định này thuộc dự án do đơn vị làm chủ đầu tư hoặc thuộc sở hữu, quản lý, sử dụng của tổ chức, cá nhân để thực hiện bảo tồn theo quy định pháp luật.

Điều 6. Hồ sơ nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử

1. Đối với nhà ở đang trong quá trình thực hiện thủ tục công nhận, xếp hạng di tích lịch sử, văn hóa theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 3 Quy định này, hồ sơ trình Hội đồng (gửi đến Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch để tổng hợp, trình Hội đồng) được thực hiện theo hồ sơ xếp hạng di tích được quy định theo Luật Di sản văn hóa và các quy định có liên quan.

2. Đối với nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử không thuộc khoản 1 Điều này, hồ sơ trình Hội đồng (gửi đến UBND cấp xã để tổng hợp, trình Hội đồng), bao gồm:

- a) Tờ trình gửi Hội đồng.
- b) Bản thuyết minh về nhà ở (chủ sở hữu; địa điểm; quá trình hình thành, sửa chữa, cải tạo; đặc điểm xây dựng, sửa chữa, cải tạo; giá trị nổi bật; kiến nghị, đề xuất);
- c) Tập ảnh màu khảo tả về nhà ở (ảnh tổng thể, ảnh chi tiết, kết cấu kiến trúc, họa tiết trang trí tiêu biểu...);
- d) Các giấy tờ liên quan đến quyền sở hữu, quản lý, sử dụng, xây dựng nhà ở (bản sao). Cơ quan, đơn vị lập hồ sơ chịu trách nhiệm kiểm tra, đối chiếu với bản chính các giấy tờ này;
- đ) Các giấy tờ liên quan đến công nhận, xếp hạng di tích lịch sử, văn hóa; giải thưởng về kiến trúc; bài viết, đề tài nghiên cứu, các giấy tờ khác có liên quan đến giá trị điển hình về kiến trúc, nhà cổ; giá trị văn hóa, lịch sử, nghệ thuật về kiến trúc. Cơ quan, đơn vị lập hồ sơ chịu trách nhiệm kiểm tra, đối chiếu với bản chính các giấy tờ này.
- e) Biên bản kiểm tra, đánh giá hiện trạng nhà ở;
- g) Sơ đồ hiện trạng nhà ở, đất ở gồm các bản vẽ: Tổng mặt bằng thể hiện hình dáng, kích thước, diện tích thửa đất và vị trí công trình trong khuôn viên nhà; Các bản vẽ kiến trúc thể hiện: Mặt bằng, mặt đứng, mặt cắt, phối cảnh...; bản vẽ kết cấu; Bản vẽ các chi tiết kiến trúc có chạm khắc và các họa văn họa tiết trang trí có giá trị tiêu biểu.
- h) Bản dịch nghĩa ra tiếng Việt đối với các chữ Hán, Nôm và chữ nước ngoài được viết, đắp, chạm khắc... trên các hạng mục công trình kiến trúc của nhà ở đó.
- i) Các giấy tờ khác do Hội đồng yêu cầu được UBND tỉnh thống nhất.

Điều 7. Quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử

Việc quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử, bao gồm cả nhà biệt thự là nhà ở cũ không phân biệt hình thức sở hữu được thực hiện theo quy định tại Điều 122, Điều 123 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; Điều 13 Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14; pháp luật về di sản văn hóa và các quy định khác có liên quan.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Tham mưu UBND tỉnh thực hiện chức năng quản lý Nhà nước đối với nhà ở, nhà biệt thự trên địa bàn toàn tỉnh.

2. Thường trực Hội đồng xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử tỉnh và thực hiện các nhiệm vụ của Sở Xây dựng theo quy định này.

3. Hằng năm, lập dự toán kinh phí hoạt động của Hội đồng xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử, gửi Sở Tài chính tổng hợp, cân đối theo khả năng ngân sách địa phương, tham mưu cấp có thẩm quyền bố trí kinh phí thực hiện theo đúng quy định.

4. Tham mưu UBND tỉnh văn bản báo cáo tình hình quản lý, sử dụng nhà biệt thự theo yêu cầu của Bộ Xây dựng và Chính phủ.

Điều 9. Trách nhiệm của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch

1. Tham mưu UBND tỉnh 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 tỉnh.

2. Tổ chức rà soát, lập hồ sơ nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử theo khoản 1 Điều 5 Quy định này.

3. Hàng năm, xây dựng dự toán kinh phí tổ chức rà soát, lập và trình phê duyệt hồ sơ nhà ở có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử theo khoản 1 Điều 5 Quy định này, gửi Sở Tài chính tổng hợp trình UBND tỉnh.

4. Tham gia Hội đồng xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử tỉnh.

5. Phối hợp với Sở Xây dựng trong công tác quản lý nhà biệt thự.

6. 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.

7. Báo cáo hoặc tham mưu UBND tỉnh báo cáo tình hình quản lý, sử dụng, bảo trì, cải tạo nhà biệt thự là di tích lịch sử, văn hóa định kỳ, đột xuất theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

Điều 10. Trách nhiệm của Sở Nội vụ; Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường

1. Sở Nội vụ

Trình UBND tỉnh ban hành quyết định thành lập Hội đồng xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử tỉnh, sau khi tiếp nhận văn bản tham mưu thành lập Hội đồng của Sở Xây dựng.

2. Sở Tài chính

Hàng năm, căn cứ dự toán của các cơ quan, đơn vị nhiệm vụ được giao lập và khả năng cân đối ngân sách, tham mưu cấp có thẩm quyền bố trí kinh phí thực hiện theo quy định hiện hành.

3. Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

b) Tham gia Hội đồng xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử tỉnh.

c) Chỉ đạo, theo dõi Văn phòng đăng ký đất đai, các Chi nhánh trực thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, xác nhận thay đổi đối với trường hợp đăng ký biến động theo thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

d) Thông báo cho Sở Xây dựng- Thường trực Hội đồng, 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 nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử đã được công nhận.

Điều 11. Trách nhiệm của UBND cấp xã

1. Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về nhà ở trên địa bàn mình quản lý. Tăng cường theo dõi tình hình quản lý, sử dụng, bảo trì, cải tạo nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử (bao gồm cả nhà biệt thự, nhà cổ) trên địa bàn quản lý, kịp thời báo cáo cấp có thẩm quyền xử lý vi phạm (nếu có).

2. Tổ chức rà soát, lập hồ sơ nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử theo khoản 2 Điều 5 Quy định này và bố trí kinh phí để thực hiện công tác này.

3. Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Văn hóa, thể thao và Du lịch kiểm tra tình hình quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn.

4. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo thẩm quyền quy định tại Điều 136 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

5. Tổ chức thực hiện kiểm định, thẩm định chất lượng nhà ở có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử trên địa bàn quản lý (trừ nhà ở là di tích lịch sử, văn hóa thực hiện theo quy định pháp luật về di sản văn hóa) và đề xuất biện pháp, giải pháp trùng tu, cải tạo, bảo tồn phù hợp quy định pháp luật.

6. Báo cáo tình hình quản lý, sử dụng, bảo trì, cải tạo nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn quản lý theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền hoặc theo quy định về chế độ báo cáo (nếu có), gửi Sở Xây dựng đề tổng hợp báo cáo UBND tỉnh, Bộ Xây dựng.

7. Tuyên truyền, nhắc nhở chủ sở hữu, chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân được giao quản lý nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử tuân thủ và thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật về nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử và Quy định này.

Điều 12. Trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử

1. Tuân thủ và thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật về quản lý sử dụng, bảo trì, cải tạo nhà ở và Quy định này.

2. 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 Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

3. Chủ đầu tư, tổ chức sở hữu hoặc tổ chức, cá nhân quản lý 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 nhà theo yêu cầu của UBND tỉnh, Sở Xây dựng, UBND cấp xã và theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

Nếu có phát sinh vướng mắc trong quá trình thực hiện, các cơ quan, đơn vị báo cáo về Sở Xây dựng để xem xét, tham mưu UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.