ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HUẾ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 111/2026/QĐ-UBND	*Huế, ngày 21 tháng 10 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Quy định về việc quản lý, sử dụng nhà biệt thự trên địa bàn thành phố Huế

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

Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ Luật Di sản văn hóa số 45/2024/QH15;

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

Căn cứ 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định về việc quản lý, sử dụng nhà biệt thự trên địa bàn thành phố Huế.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về quản lý và sử dụng nhà biệt thự đã được phân nhóm theo quy định tại khoản 1 Điều 123 Luật số 27/2023/QH15 trên địa bàn thành phố Huế theo điểm d khoản 1 Điều 93 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

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.

2. Các cơ quan quản lý nhà nước, đơn vị quản lý vận hành nhà biệt thự thuộc tài sản công.

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 bảo đảm các nguyên tắc theo quy định tại khoản 2 Điều 123 Luật số 27/2023/QH15.

2. Việc quản lý, sử dụng nhà biệt thự phải bảo đảm 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 nhà biệt thự thuộc tài sản công, ngoài thực hiện theo Quyết 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.

4. Đối với nhà biệt thự là nhà công vụ, ngoài thực hiện theo Quyết 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 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 bảo đảm theo nguyên tắc được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 123 Luật số 27/2023/QH15.

2. Đối với nhà biệt thự đã được xếp hạng di tích hoặc nằm trong Danh mục kiểm kê di tích của thành phố thì việc quản lý, sử dụng phải tuân thủ các quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

3. Việc sử dụng nhà biệt thự phải bảo đảm 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 bảo đảm theo nguyên tắc được quy định tại điểm c khoản 2 Điều 123 Luật số 27/2023/QH15.

2. Việc sử dụng nhà biệt thự phải bảo đảm 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 số 27/2023/QH15; Điều 68 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP của Chính phủ 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) Công tác bảo trì nhà biệt thự phải được thực hiện định kỳ theo kế hoạch và theo quy định pháp luật về bảo trì công trình xây dựng và thực hiện theo quy định tại Điều 130 Luật số 27/2023/QH15.

b) Đối với nhà biệt thự đã được xếp hạng di tích hoặc nằm trong Danh mục kiểm kê di tích của thành phố thì việc bảo trì phải tuân thủ các quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

c) Chủ sở hữu nhà biệt thự có trách nhiệm bảo trì nhà biệt thự; trường hợp chưa xác định được chủ sở hữu thì người đang quản lý, sử dụng có trách nhiệm thực hiện bảo trì.

Việc bảo trì nhà biệt thự đang cho thuê thực hiện theo quy định tại Điều 132 Luật số 27/2023/QH15; đối với nhà biệt thự thuộc tài sản công, việc bảo trì còn phải thực hiện theo quy định tại Điều 133 của Luật này.

Đối với nhà biệt thự có nhiều chủ sở hữu, mỗi chủ sở hữu có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng; việc bảo trì phần sở hữu chung phải được các chủ sở hữu thống nhất theo quy định tại Điều 134 Luật số 27/2023/QH15. Các chủ sở hữu thỏa thuận mức đóng góp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung; trường hợp không có thỏa thuận thì mức đóng góp của từng chủ sở hữu được xác định tương ứng với phần quyền sở hữu của mình.

d) Việc bảo trì nhà biệt thự phải bảo đảm an toàn cho người, tài sản và bảo đảm 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 số 27/2023/QH15.

b) Đối với nhà biệt thự nhóm một: Trường hợp thuộc diện hư hỏng nặng, xuống cấp có nguy cơ sập đổ đã có kết luận kiểm định của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh thì các cơ quan chuyên môn về xây dựng, kiến trúc và văn hóa phối hợp với Ủy ban nhân dân các phường, xã (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 phải phù hợp với Quy chế quản lý kiến trúc do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành, đồng thời tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều 123, khoản 3 và khoản 4 Điều 131 Luật số 27/2023/QH15.

c) Đối với nhà biệt thự nhóm hai: Trường hợp thuộc diện hư hỏng nặng, xuống cấp có nguy cơ sập đổ đã có kết luận kiểm định của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh thì các cơ quan chuyên môn về xây dựng, kiến trúc và văn hóa phối hợp với Ủy ban nhân dân các phường, xã (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 phải phù hợp với Quy chế quản lý kiến trúc do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành, đồng thời tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều 123, khoản 3 và khoản 4 Điều 131 Luật số 27/2023/QH15.

Điều 9. Trách nhiệm thi hành

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 Quyết định này để các tổ chức, cá nhân biết và thực hiện.

b) Chủ trì, phối hợp với Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Ủy ban nhân dân các phường, xã (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 các phường, xã (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) 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.

đ) Là cơ quan thường trực của Hội đồng xác định danh mục nhà ở có giá trị; chủ trì kiểm kê, lập hồ sơ, lấy ý kiến chủ sở hữu, cơ quan chuyên môn và chuyên gia; tổng hợp, báo cáo Hội đồng xem xét, trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt danh sách và phân nhóm nhà biệt thự theo quy định.

e) 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.

g) Chủ trì, hướng dẫn Ủy ban nhân dân các phường, xã (nơi có nhà biệt thự) trong việc cập nhật danh mục biệt thự nhóm một, nhóm hai khi lập hoặc điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch:

a) Hướng dẫn các tổ chức, cá nhân thực hiện việc bảo trì, cải tạo, xây dựng lại đối với nhà biệt thự đã được xếp hạng di tích hoặc nằm trong Danh mục kiểm kê di tích của thành phố.

b) Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng hướng dẫn các tổ chức, cá nhân lập hồ sơ khoa học đề nghị xếp hạng di tích hoặc đề nghị đưa vào Danh mục kiểm kê di tích của thành phố đối với biệt thự có giá trị theo quy định của Luật Di sản văn hóa.

3. Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch 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.

4. Ủy ban nhân dân các phường, xã (nơi có nhà biệt thự):

a) Công khai danh sách nhà biệt thự nhóm một và nhóm hai và thông báo trực tiếp cho chủ sở hữu và cập nhật, công khai danh sách khi có thay đổi sau khi Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

b) Lập và quản lý hồ sơ nhà biệt thự nhóm một, nhóm hai và nhà biệt thự thuộc tài sản công trên địa bàn; 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.

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

d) 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 các cơ quan, đơn vị trực thuộc 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.

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

e) 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.

g) Kiểm tra, báo cáo rõ về hiện trạng và việc bảo đảm 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 pháp luật về xây dựng và quy định phân cấp của Ủy ban nhân dân thành phố giao.

h) Chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố khi không kịp thời phát hiện, xử lý, 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.

5. 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.

Điều 10. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 10 năm 2026.

Điều 11. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Huế; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Tài chính; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường, xã và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 11;
- Bộ Xây dựng;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- CT và các PCT UBND thành phố;
- Sở Tư pháp;
- HĐND, UBND các phường, xã;
- Cổng thông tin điện tử thành phố;
- Công báo thành phố;
- VP: LĐ và các CV;
- Lưu: VT, XDHT.

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

Hoàng Hải Minh