# BẢO ĐẢM QUYỀN TÀI SẢN KHI NHÀ CHUNG CƯ HẾT THỜI HẠN SỬ DỤNG

**PHAN THỊ HỒNG OANH**
**Trường Đại học Xây dựng Hà Nội – Phân hiệu Thành phố Hồ Chí Minh**
**NGUYỄN THỊ HÀ PHƯƠNG**
**Trường Cao đẳng Công nghệ Thủ Đức**

*Nhận bài ngày 03/9/2026. Sửa chữa xong 05/10/2026. Duyệt đăng 19/10/2026.*

***Abstract***

*The expiration of a condominium building's service life raises important issues concerning structural safety and owners' property rights. Using doctrinal legal analysis, this article distinguishes a building's service life from apartment ownership, shared land-use rights, and claims arising from reconstruction. The expiration of the design service life does not automatically extinguish property interests; owners' entitlements depend on inspection findings, building classification, approved reconstruction plans, and financial obligations. The article recommends transparent disclosure of apartment-specific rights and costs, compliance with temporary accommodation obligations, and protection of third-party rights during the transition.*

***Keywords:*** *Compensation, condominium buildings, property rights, resettlement, service life.*

## 1. Đặt vấn đề

Căn hộ chung cư (CC) vừa là nơi cư trú, vừa là tài sản có thể chuyển giao, thừa kế hoặc dùng để bảo đảm nghĩa vụ. Khi công trình hết thời hạn sử dụng, việc kiểm định, di dời và xây dựng lại tác động đồng thời đến các lợi ích này. Câu hỏi cần giải quyết không chỉ là chủ sở hữu được tiếp tục ở hay phải di dời, mà còn là quyền nào được duy trì, quyền nào thay đổi đối tượng và chi phí nào phải thực hiện để nhận nhà mới. Cách gọi "CC hết hạn" dễ gộp thời hạn sử dụng công trình, thời hạn sở hữu nhà ở và thời hạn sử dụng đất. Sự đồng nhất này có thể dẫn đến kết luận rằng chủ căn hộ mất mọi quyền khi tòa nhà hết niên hạn, hoặc luôn được nhận căn hộ mới mà không phải đóng góp. Cả hai nhận định đều cần được kiểm tra theo cơ chế pháp luật áp dụng. Nghiên cứu trong nước đã tiếp cận việc cải tạo CC từ nhiều góc độ. Trịnh (2018) phân tích quan hệ lợi ích trong bồi thường và tái định cư. Nguyễn (2023) nhấn mạnh tính đồng bộ của chính sách đất đai với nhà ở, đầu tư. Nguyễn và cộng sự (2023) nhận diện các rào cản pháp lý, tài chính và cộng đồng tại TP.HCM. Ở bình diện quốc tế, Easthope et al. (2013) đặt việc tái thiết CC trong quan hệ giữa quản trị tập thể và quyền tài sản cá nhân. Các công trình này được dùng để thảo luận vấn đề, không thay thế căn cứ pháp luật Việt Nam hiện hành. Bài viết tập trung vào chủ sở hữu trong nước đối với căn hộ để ở trong nhà CC nhiều chủ sở hữu, không mở rộng kết luận sang căn hộ du lịch hoặc các chế độ sở hữu có thời hạn riêng. Phương pháp nghiên cứu là phân tích quy phạm, giải thích hệ thống và đối chiếu tài liệu học thuật. Luận điểm xuyên suốt là bảo vệ quyền tài sản phải đi cùng nhận diện nghĩa vụ tại từng giai đoạn, từ kiểm định đến thực hiện phương án. Bài viết không sử dụng số liệu khảo sát thực địa.

## 2. Nội dung nghiên cứu

### *2.1. Thời hạn sử dụng công trình và cấu trúc quyền của chủ căn hộ*

*2.1.1. Hết thời hạn theo thiết kế không tự động chấm dứt mọi quyền:* Điều 58 Luật Nhà ở năm 2023 xác định thời hạn sử dụng nhà CC theo hồ sơ thiết kế và thời gian sử dụng thực tế theo kết luận kiểm định; thời hạn được tính từ khi nghiệm thu đưa vào sử dụng. Khi hết thời hạn theo thiết kế hoặc công trình có dấu hiệu mất an toàn, pháp luật yêu cầu kiểm định, đánh giá chất lượng. Theo Điều 61, kết luận phải xác

*Email: phanhongoanh@gmail.com*

định công trình thuộc hay chưa thuộc trường hợp phải phá dỡ; nếu chưa phải phá dỡ, phải nêu thời gian tiếp tục sử dụng (Quốc hội, 2023, Điều 58, 61). Như vậy, hết thời hạn theo thiết kế trước hết là căn cứ đánh giá công trình, không phải một quy tắc tước bỏ toàn bộ quyền của chủ căn hộ. Điều 59 còn điều chỉnh cả nhà CC chưa hết thời hạn nhưng thuộc diện phải phá dỡ. Tuổi công trình và mức độ an toàn vì thế cần được xem xét cùng nhau; không thể áp dụng một con số 50 hoặc 70 năm cho mọi tòa nhà.

Thời hạn sở hữu nhà ở lại có thể xuất phát từ giao dịch mua bán có thời hạn hoặc chế độ áp dụng cho một số chủ thể nước ngoài. Những trường hợp đó phải được giải quyết theo quy định riêng (Quốc hội, 2023, Điều 9, 20, 165). Đối với phạm vi nghiên cứu của bài, thời hạn sử dụng công trình không thay thế việc kiểm tra căn cứ xác lập và chấm dứt quyền sở hữu. Ngược lại, quyền sở hữu cũng không cho phép tiếp tục cư trú trong công trình nguy hiểm trái quyết định có hiệu lực.

*2.1.2. Quyền đối với căn hộ và đất chung có đối tượng khác nhau:* Bộ luật Dân sự năm 2015 phân biệt tài sản hữu hình với quyền tài sản; quyền sử dụng đất là một quyền có thể xác định bằng giá trị tiền. Quyền sở hữu bao gồm chiếm hữu, sử dụng và định đoạt (Quốc hội, 2015, Điều 105, 115, 158). Với căn hộ CC, cần xem xét phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung theo Điều 142 Luật Nhà ở (Quốc hội, 2023), cùng quyền sử dụng đất liên quan. Quyền đối với đất không phải quyền sở hữu tư nhân về đất. Điều 171 Luật Đất đai năm 2024 (Quốc hội, 2024) xác định đất ở thuộc nhóm sử dụng ổn định lâu dài. Khoản 3 Điều 92 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định phạm vi đất sử dụng chung và việc cấp giấy chứng nhận trong các dự án CC để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê (Chính phủ, 2024b). Cần xác định diện tích theo hồ sơ dự án và chế độ bàn giao, không mặc nhiên coi toàn bộ đất dự án là tài sản chung của cư dân. Sử dụng đất ổn định lâu dài không đồng nghĩa quyền sử dụng đất không thể thay đổi trong mọi trường hợp, hoặc mỗi chủ căn hộ được chia đất chung thành lô riêng. Quyền này phải được thực hiện theo chế độ sử dụng chung, quy hoạch và căn cứ pháp luật liên quan. Khi công trình bị phá dỡ, sự mất đi của căn hộ về mặt vật chất cần được phân biệt với cách giải quyết đất chung và các quyền yêu cầu theo phương án. Từ đó, có thể phân tích ba thời điểm. Khi hết niên hạn theo thiết kế, trọng tâm là kiểm định và khả năng tiếp tục sử dụng. Khi xác định phải phá dỡ, trọng tâm là di dời và căn cứ giải quyết quyền lợi. Khi xây dựng lại, trọng tâm chuyển sang nhà hoặc tiền được nhận, nghĩa vụ đóng góp và tiến độ thực hiện. Cách phân chia này tránh sử dụng một kết luận chung cho các quyền có đối tượng và điều kiện khác nhau.

***2.2. Bồi thường, tái định cư và nghĩa vụ tài chính khi xây dựng lại***

*2.2.1. Phân biệt các nhóm nhà chung cư để xác định đúng quyền lợi*: Khoản 10 Điều 2 Luật Nhà ở xác định nhà ở cũ là nhà được đầu tư xây dựng từ năm 1994 trở về trước, bao gồm nhà CC. Đây là tiêu chí pháp lý, không chỉ là nhận xét về mức độ xuống cấp. Một tòa nhà đã sử dụng nhiều năm chưa chắc thuộc nhóm này; việc phân nhóm quyết định cơ chế bồi thường và trách nhiệm đóng góp khi xây dựng lại (Quốc hội, 2023). Đối với căn hộ trong nhà CC thuộc nhóm nhà ở cũ nhưng không thuộc tài sản công, Điều 28 Nghị định số 98/2024/NĐ-CP quy định bồi thường theo hệ số diện tích. Hệ số đối với tầng 1 từ 1 đến 2; tầng 2 trở lên từ 1 đến 1,5. Hệ số cụ thể được xác định theo vị trí, khu vực và đưa vào phương án (Chính phủ, 2024a, Điều 28). Không thể lấy mức tối đa làm quyền lợi đương nhiên của mọi căn hộ. Nếu diện tích nhà tái định cư khác diện tích được bồi thường theo hệ số, khoản chênh lệch được xử lý theo khoản 2 Điều 28. Đối với nhà CC không thuộc nhóm nhà ở cũ, điểm a khoản 1 Điều 72 Luật Nhà ở quy định trách nhiệm đóng góp kinh phí xây dựng lại, trừ trường hợp tại khoản 2 và khoản 3 Điều 62. Điều 42 Nghị định số 98/2024/NĐ-CP gắn mức đóng góp với diện tích sử dụng căn hộ mới được tái định cư và giá nhà xây dựng mới tính trên tổng mức đầu tư dự án theo thỏa thuận. Điều 43 quy định việc đóng góp theo tiến độ hoặc một lần sau bàn giao và tách khoản này khỏi kinh phí bảo trì, quản lý vận hành (Quốc hội, 2023; Chính phủ, 2024a). Nếu chủ sở hữu thuộc nhóm phải đóng góp không đóng góp, việc bồi thường được giải quyết theo điểm b khoản 7 Điều 70 Luật Nhà ở và Điều 44 Nghị định số 98/2024/NĐ-CP. Cơ chế này xác định giá trị quyền sử dụng đất theo tỷ lệ phần quyền và việc chuyển giao quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư; trường hợp tại điểm đ khoản 2 Điều 59 còn được xem xét giá trị còn lại của căn hộ. Không áp dụng máy móc hệ số diện tích dành cho CC cũ cho nhóm còn lại. Sự phân biệt trên cho thấy bảo vệ tài sản không đồng nghĩa cung cấp căn hộ mới miễn phí trong mọi trường hợp. Chủ sở hữu cần biết nhóm nhà, diện tích được công nhận, lựa chọn nhận nhà hoặc

tiền và khoản phải thanh toán. Trong từng dự án còn phải kiểm tra quy định chuyển tiếp và phương án hợp pháp đã được xác lập, thay vì suy rằng quy tắc mới luôn áp dụng lại cho mọi phương án cũ.

*2.2.2. Bảo đảm chỗ ở trong thời gian chuyển tiếp:* Tái định cư tại chỗ phụ thuộc quy hoạch tiếp tục xây dựng lại nhà CC và cơ chế áp dụng. Nếu quy hoạch không cho phép xây dựng lại, quyền lợi được giải quyết theo phương án phù hợp (Quốc hội, 2023, Điều 60, 72). Chỗ ở tạm thời phục vụ giai đoạn di dời, khác với căn hộ tái định cư là kết quả của phương án. Khoản 3 Điều 72 giới hạn việc bố trí chỗ ở tạm thời cho chủ sở hữu vào trường hợp có nhu cầu tái định cư bằng nhà ở. Các Điều 26 và 27 Nghị định số 98/2024/NĐ-CP điều chỉnh việc bố trí chỗ ở hoặc chi trả tiền tự lo chỗ ở và trách nhiệm kinh phí theo từng trường hợp. Khoản 4 Điều 27 đã dự liệu chậm bàn giao do thay đổi quy hoạch hoặc chậm thực hiện các thủ tục đất đai được điều khoản xác định (Chính phủ, 2024a, Điều 26, 27). Vì vậy, kiến nghị cần tập trung vào xác định nguyên nhân, chứng minh thời gian chậm và thực hiện chi trả, không nhận định pháp luật hoàn toàn bỏ ngỏ vấn đề. Trịnh (2018) đã lưu ý khó khăn về tạm cư và điều kiện của nơi ở mới. Đối chiếu với vấn đề đó, bài viết cho rằng thời điểm thực hiện nghĩa vụ là một tiêu chí bảo vệ quyền tài sản. Cùng một diện tích tái định cư nhưng thời gian chờ khác nhau có thể tạo ra chi phí khác nhau; chỉ so sánh số tiền hoặc diện tích trong phương án chưa phản ánh đầy đủ khả năng ổn định chỗ ở.

*2.2.3. Nhận diện quyền của người thứ ba và nguồn tiền chung:* Căn hộ đang thế chấp, là di sản hoặc đang cho thuê đặt ra vấn đề về chủ thể ký kết, nhận bồi thường và thực hiện nghĩa vụ. Việc phá dỡ không tự xóa bỏ khoản vay. Khoản 5 Điều 28 Nghị định số 98/2024/NĐ-CP dẫn chiếu pháp luật dân sự về bảo đảm khi xử lý nhà tái định cư hoặc tiền bồi thường đối với căn hộ là tài sản bảo đảm của tổ chức tín dụng (Chính phủ, 2024a, Điều 28). Ngoài phạm vi điều khoản này, phải tiếp tục kiểm tra chế độ dân sự và hợp đồng tương ứng, không tự động suy rộng. Đối với di sản, cần xác định người có quyền và đại diện hợp pháp; người thuê không mặc nhiên hưởng quyền lợi như chủ sở hữu. Việc nhận diện sớm giúp tránh phương án ghi một người nhận tiền nhưng thực tế quyền đang thuộc nhiều người hoặc bị ràng buộc bởi nghĩa vụ khác. Quyết định chung của cộng đồng không thay thế thủ tục xác lập, đại diện hoặc giải quyết tranh chấp riêng mà pháp luật yêu cầu. Khoản 1 Điều 155 Luật Nhà ở quy định kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết khi nhà phải phá dỡ được dùng hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của nhà mới (Quốc hội, 2023, Điều 155). Cần quyết toán khoản này, xác định chủ thể quản lý và mục đích sử dụng. Không coi tiền bảo trì là tài sản riêng của ban quản trị hoặc chủ đầu tư, cũng không tùy ý cộng vào khoản bồi thường của từng hộ.

***2.3. Những vấn đề cần hoàn thiện để quyền được thực hiện***

*2.3.1. Minh bạch hóa quyền và chi phí của từng căn hộ:* Rủi ro thông tin phát sinh khi giấy chứng nhận, hồ sơ thiết kế và phương án cải tạo được xem xét tách rời. Mỗi tài liệu phản ánh một phần vị thế pháp lý của chủ căn hộ. Chỉ thông báo "đất ở lâu dài" không giải thích được nghĩa vụ xây dựng lại; chỉ thông báo "CC hết niên hạn" cũng không giải thích được quyền lợi còn được bảo vệ. Nguyễn (2023) đề xuất đồng bộ hóa chính sách đất đai, nhà ở và đầu tư. Từ góc nhìn của chủ sở hữu, sự đồng bộ cần được thể hiện bằng thông tin có thể kiểm tra trong phương án. Trên cơ sở Điều 71 Luật Nhà ở (Quốc hội, 2023), nên chuẩn hóa phụ lục cho từng căn hộ, ghi nhóm nhà, diện tích hợp pháp, quyền sử dụng đất liên quan, phương thức nhận nhà hoặc tiền, khoản đóng góp và thời điểm thực hiện. Đây là đề xuất cụ thể hóa phương án, không phải yêu cầu công khai dữ liệu cá nhân của mọi hộ cho bất kỳ người nào. Phụ lục phải tách bồi thường, đóng góp xây dựng lại, chênh lệch diện tích, bảo trì và tạm cư. Khi bồi thường theo hệ số diện tích, không tự cộng thêm giá trị đất như một khoản độc lập nếu cơ chế không cho phép. Khi xác định giá trị phần quyền sử dụng đất, phải thể hiện đúng diện tích đất, tỷ lệ phần quyền và giá áp dụng. Diện tích căn hộ và diện tích đất được phân bổ là hai đại lượng khác nhau.

*2.3.2. Kiểm tra chi phí và khả năng tài chính của chủ sở hữu:* Nguyễn et al. (2023) nhận diện 12 rào cản, chia thành ba nhóm pháp lý, tài chính và cộng đồng. Kết quả này phản ánh nghiên cứu, không phải dữ liệu khảo sát của bài viết và không được dùng để khẳng định tình trạng mọi dự án hiện nay. Tuy nhiên, nó gợi mở việc đánh giá nghĩa vụ đóng góp trong quan hệ với khả năng triển khai và đồng thuận của cư dân. Với nhóm phải góp kinh phí, cần cho chủ sở hữu tiếp cận cách xác định giá xây dựng mới và chi phí phân bổ, thay vì chỉ nhận một đơn giá cuối cùng. Khi tổng mức đầu tư thay đổi, phương án điều chỉnh nên giải thích nguyên nhân, khoản

tăng và chủ thể chịu chi phí theo luật hoặc hợp đồng. Cơ chế kiểm tra độc lập có thể nghiên cứu tùy quy mô dự án, tránh chuyển mọi biến động chi phí sang cư dân bằng điều khoản chung. Quyền nhận nhà mới được ghi nhận chưa bảo đảm chủ sở hữu có đủ tiền thực hiện. Có thể nghiên cứu tín dụng phù hợp, đóng góp theo tiến độ và tư vấn lựa chọn đối với người thu nhập thấp. Chính sách phải có đối tượng, thẩm quyền và nguồn kinh phí rõ ràng; nhu cầu hỗ trợ không tạo ra quyền đương nhiên miễn toàn bộ chi phí. Cũng cần đánh giá tác động tài chính đối với dự án để giải pháp hỗ trợ không làm chậm việc xây dựng lại.

*2.3.3. Gắn tiến độ với trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ:* Phương án và hợp đồng cần xác định mốc chi trả tạm cư, bàn giao nhà, phương thức thanh toán và cách xử lý chậm thực hiện. Với từng trường hợp chậm, cần phân biệt nguyên nhân thuộc chủ đầu tư, cơ quan nhà nước hoặc sự kiện khác được pháp luật và hợp đồng điều chỉnh. Việc lưu chứng cứ về tiến độ và nguyên nhân giúp xác định trách nhiệm, thay vì để chủ sở hữu phải chờ tranh luận giữa các bên mới được giải quyết chỗ ở. Có thể nghiên cứu nguồn dự phòng hoặc biện pháp bảo đảm tài chính phù hợp cho nghĩa vụ tạm cư và bàn giao. Đây là kiến nghị, không phải khẳng định mọi dự án hiện phải ký quỹ hoặc có bảo lãnh riêng. Thiết kế cụ thể cần xét nguồn vốn, chi phí và quan hệ với các biện pháp bảo đảm đã áp dụng. Khả năng thực hiện nghĩa vụ phải được kiểm tra cùng giá trị quyền ghi trong phương án.

*2.3.4. Bảo vệ quyền riêng trong quyết định chung của cộng đồng:* Easthope et al. (2013) đặt vấn đề căng thẳng giữa quản trị chung và quyền tài sản cá nhân khi tái thiết nhà CC. Gợi mở này phù hợp để xem xét yêu cầu đồng thuận tại Việt Nam, nhưng không làm căn cứ áp dụng tỷ lệ biểu quyết hoặc chế độ sở hữu đất nước ngoài. Quyết định chung giúp tổ chức dự án; quyền lợi của từng chủ sở hữu vẫn phải được xác định đúng hồ sơ và cơ chế áp dụng. Cần thiết lập cách tiếp nhận, đối chiếu sai lệch diện tích, chủ thể hưởng quyền và phép tính trước khi chi trả hoặc ký hợp đồng. Hồ sơ căn hộ đang thế chấp, có tranh chấp hoặc chưa xác định đầy đủ người thừa kế phải được theo dõi riêng. Đồng thời, cần có chứng từ nối căn hộ cũ với phương án và hợp đồng tái định cư để chủ sở hữu chứng minh quyền trong thời gian chưa nhận nhà mới. An toàn công trình phải được xử lý theo căn cứ và trình tự pháp luật; tranh chấp tài sản không tạo quyền tiếp tục ở trong công trình nguy hiểm trái quyết định có hiệu lực. Ở chiều ngược lại, chấp hành di dời không nên bị diễn giải thành từ bỏ quyền tranh chấp về bồi thường. Phân biệt hai nội dung giúp bảo đảm an toàn mà vẫn duy trì quyền yêu cầu giải quyết lợi ích hợp pháp.

**3. Kết luận**

Hết thời hạn sử dụng công trình không đủ để kết luận chủ căn hộ mất toàn bộ quyền tài sản. Khi nhà phải phá dỡ, cần xác định riêng quyền đối với căn hộ cũ, đất chung và quyền yêu cầu theo phương án. Căn hộ mới không tự động thay thế căn hộ cũ; việc xác lập quyền phụ thuộc cơ chế bồi thường, hợp đồng, thủ tục và nghĩa vụ tài chính tương ứng. Bảo vệ quyền tài sản cần chú trọng cả giá trị được công nhận và khả năng thực hiện. Các kiến nghị về thông tin từng căn hộ, kiểm tra chi phí, bảo đảm tạm cư và xử lý quyền của người thứ ba hướng tới yêu cầu đó. Nghiên cứu tiếp theo cần đối chiếu hồ sơ các dự án được tiếp cận hợp pháp để kiểm chứng khả năng áp dụng, thay vì suy từ phân tích quy phạm thành kết luận về hiệu quả thực tế.

**Tài liệu tham khảo**


Chính phủ (2024a). *Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.*

Chính phủ (2024b). *Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.*

Easthope, H., Hudson, S., & Randolph, B. (2013). Urban renewal and strata scheme termination: Balancing communal management and individual property rights. *Environment and Planning A*, *45*(6), 1421–1435. https://doi.org/10.1068/a4598

Nguyễn, T. C., Chu, V. C., & Nguyễn, V. M. (2023). Phân tích rào cản thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại TP.Hồ Chí Minh. *Tạp chí Môi trường Xây dựng*. https://moitruongxaydungvn.vn/phan-tich-rao-can-thuc-hien-cac-du-an-cai-tao-xay-dung-lai-chung-cu-cu-tai-tp-hcm.

Nguyễn, V. L. (2023). Chính sách đất đai đối với việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội. *Tạp chí Quản lý nhà nước*. https://www.quanlynhanuoc.vn/2023/04/10/chinh-sach-dat-dai-doi-voi-viec-cai-tao-xay-dung-lai-chung-cu-cu-tren-dia-ban-thanh-pho-ha-noi/

Quốc hội (2015). *Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015.*

Quốc hội (2023). *Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023.*

Quốc hội (2024). *Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/1/2024.*

Trịnh, T. A. (2018). Một vài đánh giá về khung chính sách bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. *Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử*. https://tapchitoaan.vn/mot-vai-danh-gia-ve-khung-chinh-sach-boi-thuong-ho-tro-tai-dinh-cu-khi-cai-tao-xay-dung-lai-chung-cu-cu.