

QUY ĐỊNH VỀ VIỆC PHÁ DỠ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

(Điều 54 Luật Xây dựng 2025)

Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, được Quốc hội thông qua ngày 10/12/2025 và có hiệu lực từ ngày 01/7/2026, đánh dấu bước chuyển quan trọng trong quản lý nhà nước về xây dựng theo hướng tăng cường hậu kiểm, đẩy mạnh phân cấp, phân quyền và đơn giản hóa thủ tục hành chính. Trong đó, Luật đã quy định cụ thể về việc phá dỡ công trình xây dựng, làm rõ các trường hợp phải phá dỡ, nguyên tắc thực hiện và trách nhiệm của các chủ thể có liên quan, cụ thể như sau:

1. VIỆC PHÁ DỠ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG ĐƯỢC THỰC HIỆN TRONG CÁC TRƯỜNG HỢP SAU ĐÂY:

- Để giải phóng mặt bằng xây dựng công trình mới hoặc công trình xây dựng tạm.

- Công trình có nguy cơ sụp đổ ảnh hưởng đến cộng đồng và công trình lân cận; công trình phải phá dỡ khẩn cấp nhằm kịp thời phòng, chống, khắc phục hậu quả thiên tai, thảm họa, dịch bệnh, các nhiệm vụ cấp bách để bảo đảm quốc phòng, an ninh, đối ngoại theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.



- Công trình xây dựng trong khu vực cấm xây dựng.

- Công trình xây dựng sai quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch chi tiết ngành; công trình xây dựng không có giấy phép xây dựng đối với công trình theo quy định phải có giấy phép hoặc xây dựng sai với nội dung quy định trong giấy phép xây dựng.



- Công trình xây dựng lấn chiếm đất công, đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân; công trình xây dựng sai với thiết kế xây dựng được phê duyệt đối với trường hợp được miễn giấy phép xây dựng.



- Công trình nhà ở riêng lẻ có nhu cầu phá dỡ để xây dựng mới. Phá dỡ công trình xây dựng theo nhu cầu của chủ đầu tư, chủ sở hữu công trình. Công trình hết thời hạn sử dụng theo thiết kế

QUY ĐỊNH VỀ VIỆC PHÁ DỠ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

(Điều 54 Luật Xây dựng 2025)

2. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN TRONG VIỆC PHÁ DỠ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG ĐƯỢC QUY ĐỊNH NHƯ SAU:

- Chủ đầu tư, chủ sở hữu, chủ quản lý, sử dụng công trình hoặc người được giao nhiệm vụ chủ trì phá dỡ công trình có trách nhiệm tổ chức thực hiện phá dỡ công trình xây dựng; tự thực hiện hoặc thuê tổ chức tư vấn để thực hiện lập, thẩm tra thiết kế phương án, giải pháp phá dỡ công trình xây dựng và thực hiện thi công phá dỡ công trình xây dựng; chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.



- Nhà thầu được giao thực hiện việc phá dỡ công trình có trách nhiệm lập biện pháp thi công phá dỡ công trình phù hợp với phương án, giải pháp phá dỡ được phê duyệt; thực hiện thi công phá dỡ công trình theo đúng biện pháp thi công và quyết định phá dỡ hoặc quyết định cưỡng chế phá dỡ công trình xây dựng (nếu có); thực hiện theo dõi, quan trắc công trình; bảo đảm an toàn cho con người, tài sản, công trình và các công trình lân cận; chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.



- Người có thẩm quyền quyết định phá dỡ công trình chịu trách nhiệm trước pháp luật về hậu quả do không ban hành quyết định, ban hành quyết định không kịp thời hoặc ban hành quyết định trái với quy định của pháp luật.



- Tổ chức, cá nhân sở hữu hoặc đang sử dụng công trình thuộc trường hợp phải phá dỡ phải chấp hành quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp không chấp hành thì bị cưỡng chế và chịu mọi chi phí cho việc phá dỡ.

