

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI  
**SỞ XÂY DỰNG**

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Đồng Nai, ngày      tháng      năm 2026

Số:                    /SXD-QLN&TTBĐS  
V/v bán nhà ở hình thành trong tương  
lai được đưa vào kinh doanh đối với  
562 căn hộ Chung cư nhà ở xã hội  
thuộc dự án Khu dân cư và Siêu thị  
Trảng Bom tại phường Trảng Bom,  
thành phố Đồng Nai.

Kính gửi: Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Cao su Đồng Nai  
Địa chỉ: 268A đường Phan Trung, phường Tam Hiệp,  
thành phố Đồng Nai.

Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai nhận được hồ sơ thông báo nhà ở hình  
thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 562 căn hộ Chung cư nhà ở  
xã hội thuộc dự án Khu Dân cư và Siêu thị Trảng Bom tại phường Trảng Bom,  
thành phố Đồng Nai của Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai (gọi tắt  
là Công ty) (*Hồ sơ thủ tục hành chính mã số H19.14-260526-170008*).

**I. Về thông tin dự án**

1. Tên dự án: Khu dân cư và Siêu thị Trảng Bom.
2. Tên Công trình: Chung cư nhà ở xã hội.
3. Địa điểm dự án: phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai.
4. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Một Thành viên Địa ốc Cao su Đồng Nai.
5. Quy mô dự án: 70.275,2 m<sup>2</sup>, trong đó, diện tích đất xây dựng Chung cư  
nhà ở xã hội là 7.232,0 m<sup>2</sup>.
6. Tổng số căn hộ chung cư nhà ở xã hội của dự án: 562 căn. Công ty đề  
nghị xác nhận đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai cho toàn  
bộ 562 căn hộ chung cư nhà ở xã hội của dự án.
7. Tiến độ thực hiện dự án: đến tháng 12 năm 2030

**II. Về hồ sơ pháp lý của dự án**

**1. Về chấp thuận chủ trương đầu tư**

- Quyết định số 4218/QĐ.UBND ngày 23/11/2005 của UBND tỉnh Đồng  
Nai về việc chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Công ty Cao su  
Đồng Nai (Tổng công ty Cao su Việt Nam) lập thủ tục đầu tư khu dân cư và  
Trung tâm thương mại theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng  
Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 7980/UBND-KT ngày 14/11/2011 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh chủ đầu tư các dự án khu dân cư của Tổng Công ty Cao su Đồng Nai chuyển sang Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Cao su Đồng Nai.

- Quyết định số 56/QĐ-SKHĐT ngày 17/04/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc giãn tiến độ đầu tư dự án Khu dân cư và Siêu thị Trảng Bom của Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc cao su Đồng Nai.

- Giấy chứng nhận đầu tư số 47121000075 ngày 30/11/2007, thay đổi lần thứ nhất ngày 12/7/2012 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp.

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 4314415010 điều chỉnh lần thứ 4 ngày 25/8/2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp.

## **2. Về hồ sơ quy hoạch**

- Quyết định số 1056/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Dân cư và Siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 6122/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Dân cư và Siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 3578/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị Trảng Bom theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 1654/QĐ-UBND ngày 20/11/2025 của UBND xã Trảng Bom về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Dân cư và Siêu thị Trảng Bom theo quy hoạch tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

## **3. Về chuyển mục đích sử dụng đất**

- Quyết định số 4311/QĐ-UBND ngày 07/12/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty Cao su Đồng Nai chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng Khu Dân cư và Siêu thị Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

- Quyết định số 387/QĐ-UBND ngày 28/01/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 4311/QĐ-UBND ngày 07/12/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai cho phép Công ty Cao su Đồng Nai chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng Khu Dân cư và Siêu thị Trảng Bom tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai.

#### **4. Về phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường**

- Quyết định số 3358/QĐ-UBND ngày 25/9/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án “*Khu Dân cư và Siêu thị Trảng Bom quy mô 2.852 người, diện tích 72.412,3 m<sup>2</sup>*” của Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Giấy phép xả nước thải vào nguồn số 342/GP-UBND ngày 31/12/2021 của UBND huyện Trảng Bom.

- Giấy phép môi trường số 433/GPMT-SNNMT ngày 27/5/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

#### **5. Về hồ sơ dự án, thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công xây dựng, thẩm duyệt PCCC, môi trường của dự án**

- Quyết định số 17/2025/QĐ-DONAR ngày 01/12/2025 của Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Chung cư Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu Dân cư và Siêu thị Trảng Bom, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản Thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 63/TĐ-PCCC ngày 13/02/2026 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công an tỉnh Đồng Nai.

#### **6. Về Giấy phép xây dựng, khởi công**

- Về Giấy phép xây dựng: Công trình Chung cư Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu Dân cư và Siêu thị Trảng Bom thuộc trường hợp miễn cấp phép xây dựng theo quy định do đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi tại Thông báo số 5733/SoXD-QLHD&VLXD ngày 28/11/2025 về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Chung cư nhà ở xã hội của dự án Khu dân cư và Siêu thị Trảng Bom tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Về thủ tục khởi công: Công ty đã ban hành Thông báo số 117/2025/TB-DONAR ngày 15/12/2025 về việc thông báo khởi công xây dựng hạng mục: Kết cấu phần ngầm (cọc, đài cọc...) công trình: Chung cư Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư và siêu thị Trảng Bom tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

#### **7. Về thủ tục thực hiện xây dựng dự án**

Quyết định số 18/2025/QĐ-DONAR ngày 11/12/2025 của Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Cao su Đồng Nai về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (Thiết kế bản vẽ thi công) hạng mục: Phần ngầm công trình: Chung cư Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư và siêu thị Trảng Bom, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

## **8. Về thủ tục thực hiện nghiệm thu**

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng số 2310.TBO-TLT-PVI.1-STR-AFC-001 ngày 26/03/2026 Hạng mục cọc thử, cọc đại trà và thử tải cọc.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số 2310.TBO-DNR-DCF.2-STR-AWP-001 ngày 31/03/2026 Hạng mục móng chung cư nhà ở xã hội.

**9. Tình hình huy động vốn, thế chấp:** Chưa thực hiện (đính kèm Bản Cam kết ngày 25/5/2026 của Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Cao su Đồng Nai).

## **III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán**

Thông tin chi tiết của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh (theo điều kiện quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh Bất động sản) tại công trình Chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án Khu Dân cư và Siêu thị Trảng Bom tại phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai gồm 562 căn hộ hình thành trong tương lai được nêu tại danh sách trong phụ lục đính kèm theo Văn bản này.

## **IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán**

### **1. Về nhà ở đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng:**

Chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án Khu Dân cư và Siêu thị Trảng Bom tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai thuộc trường được hợp được miễn cấp phép xây dựng theo quy định hiện hành và được khởi công theo Thông báo số 117/2025/TB-DONAR ngày 15/12/2025 của Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai.

### **2. Về giấy tờ về quyền sử dụng đất:**

Quyết định số 387/QĐ-UBND ngày 28/1/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 4311/QĐ-UBND ngày 07/12/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai cho phép Công ty Cao su Đồng Nai chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng Khu dân cư và siêu thị Trảng Bom tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai.

### **3. Về thông báo khởi công xây dựng nhà ở:**

Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai đã phát hành Quyết định số 18/2025/QĐ-DONAR ngày 11/12/2025 về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (Thiết kế bản vẽ thi công) hạng mục: Phần ngầm công trình: Chung cư Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu Dân cư và Siêu thị Trảng Bom.

Bom, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai và Thông báo khởi công số 117/2025/TB-DONAR ngày 15/12/2025 gửi đến các cơ quan liên quan theo quy định.

#### **4. Về hồ sơ thiết kế xây dựng, giấy phép xây dựng nhà ở:**

Công trình đã được Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi tại Thông báo số 5733/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 28/11/2025 nên thuộc trường hợp được miễn cấp phép xây dựng *(theo quy định tại Điều 89 Luật Xây dựng, sửa đổi bổ sung tại Điểm c Khoản 1 Điều 56 Luật Đường sắt 2025)*.

#### **5. Về giấy tờ về nghiệm thu đã hoàn thành thi công xây dựng phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng**

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng số 2310.TBO-TLT-PVI.1-STR-AFC-001 ngày 26/03/2026 Hạng mục cọc thử, cọc đại trà và thử tải cọc.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số 2310.TBO-DNR-DCF.2-STR-AWP-001 ngày 31/03/2026 Hạng mục móng chung cư nhà ở xã hội.

#### **6. Về nhà ở phải nằm trong dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật và trong nội dung dự án được chấp thuận có mục đích đầu tư xây dựng nhà ở để bán:**

562 căn hộ Chung cư nhà ở xã hội đề nghị xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai nằm trong Dự án Khu dân cư và Siêu thị Trảng Bom tại phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai đã được UBND thành phố Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật tại Quyết định số 4218/QĐ.UBND ngày 23/11/2005, Văn bản số 7980/UBND-KT ngày 14/11/2011 và trong nội dung dự án được chấp thuận có mục đích đầu tư xây dựng nhà ở để bán. Các thông tin cụ thể về cơ sở pháp lý về đầu tư, quy hoạch, xây dựng, đất đai của Dự án đã được trình bày tại Mục II của văn bản này.

#### **7. Về công khai thông tin dự án:**

Các thông tin liên quan đến dự án được công bố, cung cấp đầy đủ theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 6 Luật Kinh doanh Bất động sản 2023; đồng thời thực hiện theo quy định tại Điều 38 Nghị định 100/2024/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung tại Điều 34 Nghị định 54/2025/NĐ-CP đã được Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai thực hiện công khai thông tin tại Văn bản số 13/2026/CV-DONAR ngày 05/02/2026, Văn bản bổ sung số 48/2026/CV-DONAR ngày 20/5/2026 về việc cung cấp bổ sung thông tin 562 căn hộ Chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án Khu Dân cư và Siêu thị Trảng Bom tại phường Trảng Bom và Văn bản số 51/2026/CV-DONAR ngày 20/5/2026 về việc công bố, công khai thông tin 562 căn hộ Chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án Khu Dân cư và Siêu thị Trảng Bom tại phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai và được

Công ty thực hiện đăng tải thông tin dự án tại website Công ty: <https://rubberland.vn/>.

**8. Yêu cầu về không thuộc trường hợp đang có tranh chấp quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở, tranh chấp quyền sở hữu nhà ở; không bị kê biên để thi hành án; không bị cấm giao dịch; không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch (các quy định tại điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 14 Luật Kinh doanh Bất động sản 2023):**

Hồ sơ thủ tục hành chính không yêu cầu cung cấp tài liệu liên quan nội dung này; do đó, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm đảm bảo các yêu cầu theo quy định tại điều khoản nêu trên.

**10. Về nội dung dự án đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 11 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 (tại điểm a khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023):** đã đáp ứng các nội dung cụ thể bao gồm:

- Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
- Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị.
- Trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về: quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở và pháp luật có liên quan.
- Tuân thủ giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng.
- Dự án bất động sản phải được đầu tư xây dựng theo tiến độ, quy hoạch, thiết kế và trong thời hạn thực hiện dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.
- Đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở.

### **11. Trách nhiệm, yêu cầu đối với Chủ đầu tư dự án**

- Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, chủ đầu tư, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đầy đủ, chính xác, trung thực.
- Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để được bán cho thuê mua theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 88 Luật Nhà ở.
- Ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở.
- Chủ đầu tư có trách nhiệm bổ sung đầy đủ thông tin dự án theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 6 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 trên cổng thông tin điện tử của chủ đầu tư trước khi thực hiện giao dịch bất động sản

thuộc dự án và thực hiện công bố công khai thông tin của dự án trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản do Bộ Xây dựng quản lý theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 89 Luật Nhà ở.

- Chủ đầu tư phải hướng dẫn bên mua, thuê mua kiểm tra, xác định rõ: bất động sản giao dịch phải thuộc danh mục bất động sản đủ điều kiện bán, cho thuê mua; thời gian hoàn thành xây dựng, bàn giao, chuyển quyền sở hữu các căn nhà ở nêu trên phải phù hợp tiến độ thực hiện dự án đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận và quy định của pháp luật có liên quan.

- Phải thông báo cho các khách hàng biết rõ những nội dung của Văn bản này.

- Tổ chức bán nhà ở xã hội theo trình tự quy định tại Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024; Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026; Nghị định số 136/2026/NĐ-CP ngày 07/4/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Quyết định số 08/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của UBND thành phố Đồng Nai.

- Công khai đầy đủ thông tin về Dự án trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, Cổng Thông tin điện tử của UBND thành phố, Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng và Trang Thông tin điện tử của Chủ đầu tư theo quy định; trường hợp có thay đổi thông tin phải kịp thời cập nhật.

## **VI. Đề nghị của Sở Xây dựng**

Căn cứ các điều kiện, thành phần hồ sơ đề nghị thông báo điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở và kết quả kiểm tra hồ sơ nêu tại mục IV văn bản này, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh: 562 căn hộ Chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án Khu Dân cư và Siêu thị Trảng Bom do Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai làm chủ đầu tư đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 88 Luật Nhà ở.

2. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai) thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai thì phải giải chấp nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp (khoản 3 Điều 88 Luật Nhà ở).

3. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm đảm bảo trước khi thực hiện ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở và quyền sở hữu nhà ở phải đáp ứng quy định tại điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

4. Trường hợp chủ đầu tư vi phạm các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở sẽ bị xử lý theo quy định. Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các vi phạm (nếu có).

5. Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai phải thông báo cho các khách hàng biết rõ những nội dung của Văn bản này

Sở Xây dựng Đồng Nai thông báo đến Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai để nghiên cứu, thực hiện đúng quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Thuế thành phố Đồng Nai;
- Ngân hàng Nhà nước khu vực 2;
- Chi nhánh Ngân hàng CSXH thành phố;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai – Sở NN&MT;
- UBND phường Trảng Bom;
- Ban Giám đốc Sở;
- Văn phòng Sở (đăng tải trên trang thông tin điện tử của Sở);
- Lưu: VT, QLN&TTBDS. (Binh)

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Đỗ Thành Phương**