

## THÔNG BÁO

(V/v: Thu giữ, xử lý tài sản bảo đảm/tài sản thế chấp)

**Kính gửi:**

- Ông Phạm Quang Phán và bà Nguyễn Thị Nhung
- UBND xã Hóc Môn, TP.HCM;
- UBND xã An Nhơn Tây, TP.HCM.

- Căn cứ Bộ luật dân sự của Nước CHXHCN Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của luật các tổ chức tín dụng số: 96/2025/QH15 ngày 27/6/2025;
- Căn cứ Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/03/2021 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;
- Căn cứ Hợp đồng cho vay số: 193248.14651/2023/HĐCV ngày 24/11/2023 và Giấy nhận nợ lần 1 ngày 24/11/2023 được ký giữa Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – CN Thành phố Hồ Chí Minh và ông Phạm Quang Phán;
- Căn cứ Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 194434.14665/2023/HĐTCHM ngày 02/01/2024 được ký giữa Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – CN Thành phố Hồ Chí Minh – Phòng giao dịch Thị Nghè và ông Phạm Quang Phán;
- Căn cứ Giấy đăng ký kèm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng MSB ngày 08/11/2023 của và ông Phạm Quang Phán;
- Căn cứ Hợp đồng thế chấp số 000028 ngày 02/01/2024 và Phụ lục 01 Các điều khoản chung ngày 02/01/2024 được ký giữa Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – CN Thành phố Hồ Chí Minh, ông Phạm Quang Phán và bà Nguyễn Thị Nhung;
- Căn cứ văn bản đồng thuận v/v vay vốn và cùng trả nợ cho Ngân hàng ngày 24/11/2023 và 02/01/2024 đã ký giữa Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – CN Thành phố Hồ Chí Minh – Phòng giao dịch Thị Nghè, ông Phạm Quang Phán và bà Nguyễn Thị Nhung;
- Căn cứ Thông báo số 2463/2025/TB-HCM ngày 01/4/2025 v/v Vi phạm nghĩa vụ và thu hồi nợ của Khách hàng Phạm Quang Phán;
- Căn cứ Thông báo số 10212.../2025/TB-HCM v/v yêu cầu chủ động bàn giao tài sản thế chấp ngày 05.../12/2025;
- Căn cứ Quyết định số 14188/2025/QĐ-TGD12 ngày 02/12/2025 v/v thu giữ tài sản bảo đảm của Khách hàng Phạm Quang Phán;
- Căn cứ tình hình nợ quá hạn của KH ông Phạm Quang Phán và bà Nguyễn Thị Nhung tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam.

Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) thông báo đến Khách hàng ông Phạm Quang Phán và bà Nguyễn Thị Nhung về việc thực hiện thu giữ, xử lý tài sản bảo đảm/tài sản thế chấp theo các nội dung như sau:

### 1. Tài sản bảo đảm xử lý:

**TSBD:** Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 558419, số vào sổ cấp GCN: CH 05973 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 09/01/2019, đứng tên ông Phùng Văn Hồng. Ngày 28/12/2023, Văn phòng đăng ký đất đai TP Hồ Chí Minh – Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi xác nhận chuyển nhượng cho ông Phạm Quang Phán, được mô tả cụ thể dưới đây:

- Thửa đất số : 604.



- Tờ bản đồ số : 29.
- Địa chỉ : xã An Nhơn Tây, huyện Củ Chi (nay là xã An Nhơn Tây TP.HCM).
- Diện tích đất : 5388,4m<sup>2</sup> (bằng chữ: Năm nghìn ba trăm tám mươi tám phẩy bốn mét vuông).
- Hình thức sử dụng : sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng : đất chuyên trồng lúa nước.
- Thời hạn sử dụng : đến ngày 11/11/2067.

Nguồn gốc sử dụng đất : nhận thừa kế đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất (ghi chú GCN này tách hợp thửa từ GCN số 500 QSDĐ do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 26/9/2000 và GCN số 886 QSDĐ/ĐG do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 17/5/2001.

Các khoản tiền, tài sản được đền bù/ bồi thường/ thanh toán/ trao đổi khi tài sản bị thu hồi, tịch thu, phá dỡ hoặc khi phát sinh các sự kiện bảo hiểm (nếu có) cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất khác bao gồm: Vật phụ, trang thiết bị kèm theo, cây lâu năm, phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với tài sản thế chấp, hoa lợi, lợi tức phát sinh từ Tài sản thế chấp cũng đều thuộc Tài sản theo Hợp đồng thế chấp.

## 2. Lý do xử lý tài sản bảo đảm:

Thanh toán các khoản nợ của khách hàng ông Phạm Quang Phán và bà Nguyễn Thị Nhung theo các Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay, Hợp đồng bảo đảm và quy định pháp luật.

Do khách hàng ông Phạm Quang Phán và bà Nguyễn Thị Nhung không thanh toán được nợ theo cam kết nên khoản vay đã chuyển nợ xấu nhóm 5.

Tạm tính đến ngày 04/12/2025, khách hàng ông Phạm Quang Phán và bà Nguyễn Thị Nhung còn nợ MSB số tiền là: **6.789.251.156 đồng**, cụ thể như sau:

*Đơn vị tính: đồng*

Hợp đồng/Thẻ	Nợ gốc	Nợ lãi	Lãi quá hạn /phí	Tổng
193248.14651/2023/HĐCV	5.474.759.533	671.747.536	1.957.349	6.148.464.418
194434.14665/2023/HĐTCHM	500.000.000	1.749.131	125.381.506	627.130.637
<b>Thẻ tín dụng</b>	8.796.462	3.942.453	917.186	13.656.101
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.983.555.995</b>	<b>677.439.120</b>	<b>128.256.041</b>	<b>6.789.251.156</b>

## 3. Thời gian, địa điểm, phương thức xử lý TSBĐ:

- Thời gian: Kể từ ngày 09/12/2025 đến khi thu giữ, xử lý thành.
- Địa điểm: Tại nơi có TSBĐ:
  - + xã An Nhơn Tây, huyện Củ Chi (nay là xã An Nhơn Tây TP.HCM).
- Phương thức xử lý TSBĐ: Thu hồi/thu giữ, quản lý và bán đấu giá tài sản bảo đảm qua Công ty bán đấu giá.

## 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên thế chấp:

Khách hàng ông Phạm Quang Phán và bà Nguyễn Thị Nhung có trách nhiệm phối hợp với MSB trong quá trình xử lý TSBĐ theo quy định pháp luật. Trường hợp khách hàng Nguyễn Huy Minh không hợp tác và cố tình gây khó khăn cho công tác xử lý, thu hồi nợ của MSB thì khách hàng ông Phạm Quang Phán và bà Nguyễn Thị Nhung hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại phát sinh, chi phí liên quan (nếu có).

Số tiền có được từ việc xử lý TSBD sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu hồi/thu giữ và xử lý TSBD được thanh toán theo thứ tự gốc, lãi, lãi quá hạn. Trường hợp số tiền xử lý TSBD không đủ để thanh toán nghĩa vụ trả nợ thì khách hàng Nguyễn Huy phải có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho MSB.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu HS XLN, HC.

aw NGÂN HÀNG TMCP HÀNG HẢI VIỆT NAM



HÀ THẾ LỰC



