

Số: 1791/2026/TB-HCM

TP.HCM, ngày 20 tháng 3 năm 2026

THÔNG BÁO

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

Kính gửi: Ông. **Ngô Văn Hiện** – Sinh năm 1970;
CCCD số: 038070013605 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 29/4/2021;
Bà: **Lê Thị Mai** – Sinh năm 1975;
CCCD số: 038175001182 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 15/9/2022;
Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã Tân Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
(Nay là: phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh).

- 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 Nghị định 304/2025/NĐ-CP ngày 25/11/2025 của Chính phủ về điều kiện TSBĐ của khoản nợ xấu được thu giữ;
- Căn cứ Hợp đồng cho vay số: 111-00032818.16864/2024/HĐCV đã ký ngày 17/5/2024 giữa Khách hàng Ngô Văn Hiện với Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (sau gọi tắt là “Hợp Đồng Tín Dụng”);
- Căn cứ Hợp đồng cho vay số: 111-00032818.16861/2024/HĐCV đã ký ngày 17/5/2024 giữa Khách hàng Ngô Văn Hiện với Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (sau gọi tắt là “Hợp Đồng Tín Dụng”);
- Căn cứ Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 00586/2022/HĐTDHM/RB/3487418 đã ký ngày 13/10/2022 giữa Khách hàng Ngô Văn Hiện với Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (sau gọi tắt là “Hợp Đồng Tín Dụng”);
- Căn cứ đề nghị phát hành thẻ tín dụng của Khách hàng Ngô Văn Hiện (sau gọi tắt là “Hợp Đồng Tín Dụng”);
- Căn cứ các Hợp đồng thế chấp số: 01795/2022/BĐ, 01796/2022/BĐ, 01797/2022/BĐ đã ký 29/8/2022 giữa Khách hàng Ngô Văn Hiện và Lê Thị Mai với Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (sau gọi tắt là “Hợp Đồng Bảo Đảm”);
- Căn cứ các Hợp đồng thế chấp số: 03107/2022/BĐ, 00586/2022/BĐ đã ký 13/10/2022 giữa Khách hàng Ngô Văn Hiện và Lê Thị Mai với Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (sau gọi tắt là “Hợp Đồng Bảo Đảm”);
- Căn cứ Thông báo số 4503/2025/TB-HCM V/v Vi phạm nghĩa vụ và thu hồi nợ của Khách hàng Ngô Văn Hiện và Lê Thị Mai ngày 10/6/2025;
- Căn cứ Thông báo số 487/2026/TB-HCM V/v yêu cầu chủ động bàn giao tài sản thế chấp ngày 19/01/2026;
- Căn cứ Thông báo số 488/2026/TB-HCM V/v xác minh điều kiện xử lý tài sản bảo đảm ngày 19/01/2026;



- Căn cứ Quyết định số 2329/2026/QĐ-TGD12 ngày 16/3/2026 V/v thu giữ tài sản bảo đảm của Khách hàng Ngô Văn Hiện;
- Căn cứ tình hình nợ quá hạn của KH Ngô Văn Hiện và Lê Thị Mai tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam.

Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) thông báo đến Khách hàng Ngô Văn Hiện và Lê Thị Mai 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 (TSBĐ) xử lý:

- **TSBĐ 01:** 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 ĐĐ 664912, số vào sổ cấp GCN: CS26320 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương, TUQ. Giám đốc Sở, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bàu Bàng cấp ngày 17/3/2022, được mô tả cụ thể dưới đây:
 - Thừa đất số : 522.
 - Tờ bản đồ số : 11.
 - Địa chỉ : Thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là xã Bàu Bàng, Thành phố Hồ Chí Minh).
 - Diện tích đất : 648,9 m² (Bằng chữ: Sáu trăm bốn mươi tám phẩy chín mét vuông).
 - Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng.
 - Mục đích sử dụng : Đất trồng cây lâu năm.
 - Thời hạn sử dụng : Đến tháng 5/2048.
 - Nguồn gốc sử dụng đất : Nhận chuyển nhượng được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.
- **TSBĐ 02:** 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 ĐĐ 664913, số vào sổ cấp GCN: CS26319 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương, TUQ. Giám đốc Sở, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bàu Bàng cấp ngày 17/3/2022, được mô tả cụ thể dưới đây:
 - Thừa đất số : 521.
 - Tờ bản đồ số : 11.
 - Địa chỉ : Thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là xã Bàu Bàng, Thành phố Hồ Chí Minh).
 - Diện tích đất : 692,3 m² (Bằng chữ: Sáu trăm chín mươi hai phẩy ba mét vuông).
 - Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng.
 - Mục đích sử dụng : Đất trồng cây lâu năm.
 - Thời hạn sử dụng : Đến tháng 5/2048.
 - Nguồn gốc sử dụng đất : Nhận chuyển nhượng được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Ghi chú:

- Nhận chuyển nhượng từ ông Đoàn Bá Lân và bà Nguyễn Thị Tiệp.
- Thừa đất có 179,1 m² đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang an toàn suối; phải tuân thủ theo các quy định về bảo vệ an toàn công trình.

- Thửa đất 521 tờ bản đồ số 11 được tách từ thửa đất số 426 tờ bản đồ số 11.
- **TSBD 03:** 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 ĐĐ 664914, số vào sổ cấp GCN: CS26321 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương, TUQ. Giám đốc Sở, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bàu Bàng cấp ngày 17/3/2022. Ngày 28/4/2022 cập nhật chuyển nhượng cho ông Ngô Văn Hiện, được mô tả cụ thể dưới đây:
 - Thửa đất số : 520.
 - Tờ bản đồ số : 11.
 - Địa chỉ : Thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là xã Bàu Bàng, Thành phố Hồ Chí Minh).
 - Diện tích đất : 665,9 m² (Bằng chữ: Sáu trăm sáu mươi lăm phẩy chín mét vuông).
 - Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng.
 - Mục đích sử dụng : Đất trồng cây lâu năm.
 - Thời hạn sử dụng : Đến tháng 5/2048.
 - Nguồn gốc sử dụng đất : Nhận chuyển nhượng được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Ghi chú:

- Nhận chuyển nhượng từ ông Đoàn Bá Lân và bà Nguyễn Thị Tiệp.
- Thửa đất có 144,5 m² đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang an toàn suối; phải tuân thủ theo các quy định về bảo vệ an toàn công trình.
- Thửa đất 520 tờ bản đồ số 11 được tách từ thửa đất số 426 tờ bản đồ số 11.
- **TSBD 04:** 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 ĐĐ 628155, số vào sổ cấp GCN: CS07569 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/01/2022 đứng tên ông Ngô Văn Hiện, được mô tả cụ thể dưới đây:
 - Thửa đất số : 215.
 - Tờ bản đồ số : 22.
 - Địa chỉ : Xã Long Hòa, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là xã Long Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh).
 - Diện tích đất : 1.377,3 m² (Bằng chữ: Một nghìn ba trăm bảy mươi bảy phẩy ba mét vuông).
 - Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng.
 - Mục đích sử dụng : Đất ở tại nông thôn 300 m²; Đất trồng cây lâu năm 1.077,3 m².
 - Thời hạn sử dụng : Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến tháng 9/2045.
 - Nguồn gốc sử dụng đất : Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 300 m²; Nhận chuyển nhượng được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 1.077,3 m².

Ghi chú:

- Thửa đất có 190 m² đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường bộ; phải tuân thủ theo các quy định về bảo vệ an toàn công trình.
- Thửa đất 215 tờ bản đồ số 22 được tách từ thửa đất số 40 tờ bản đồ số 22.



- **TSBĐ 05:** 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 ĐĐ 628156, số vào sổ cấp GCN: CS07570 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/01/2022 đứng tên ông Ngô Văn Hiện, được mô tả cụ thể dưới đây:
 - Thừa đất số : 216.
 - Tờ bản đồ số : 22.
 - Địa chỉ : Xã Long Hòa, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là xã Long Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh).
 - Diện tích đất : 1.694,9 m² (*Bằng chữ: Một nghìn sáu trăm chín mươi bốn phẩy chín mét vuông*).
 - Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng.
 - Mục đích sử dụng : Đất ở tại nông thôn 300 m²; Đất trồng cây lâu năm 1.394,9 m².
 - Thời hạn sử dụng : Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến tháng 9/2045.
 - Nguồn gốc sử dụng đất : Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 300 m²; Nhận chuyển nhượng được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 1.394,9 m².

Ghi chú:

- Thừa đất 216 tờ bản đồ 22 được tác từ thừa đất 40 tờ bản đồ số 22 và có 532,3 m² đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường bộ; phải tuân thủ theo các quy định về bảo vệ an toàn công trình.

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 Ngô Văn Hiện và Lê Thị Mai theo các Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay, Hợp đồng bảo đảm và quy định pháp luật.

Do Khách hàng Ngô Văn Hiện và Lê Thị Mai không thanh toán được nợ theo cam kết nên khoản vay đã chuyển nợ xấu nhóm 3.

Tạm tính đến ngày 19/3/2026, Khách hàng Ngô Văn Hiện và Lê Thị Mai còn nợ MSB số tiền là: **10.233.459.658 đồng**, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: đồng

Hợp đồng/Thẻ	Nợ gốc	Nợ lãi	Lãi quá hạn /phí	Tổng
111-00032818.16864/2024/HĐCV	4.630.000.000	438.340.703	26.486.066	5.094.826.769
111-00032818.16861/2024/HĐCV	2.635.000.000	249.747.465	14.697.002	2.899.444.467
111-00024872.03579/2024/HĐCV	1.913.333.329	181.479.150	1.732.603	2.096.545.082
Thẻ tín dụng	99.982.866	42.054.974	605.500	142.643.340
Tổng	9.278.316.195	911.622.292	43.521.171	10.233.459.658

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

- Thời gian: Kể từ ngày/...../2026 đến khi thu giữ, xử lý thành.
- Địa điểm: Tại nơi có TSBD:
 - + Tại Thửa đất số 522, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là xã Bàu Bàng, Thành phố Hồ Chí Minh).
 - + Tại Thửa đất số 521, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là xã Bàu Bàng, Thành phố Hồ Chí Minh).
 - + Tại Thửa đất số 520, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là xã Bàu Bàng, Thành phố Hồ Chí Minh).
 - + Tại Thửa đất số 215, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: xã Long Hòa, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là xã Long Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh).
 - + Tại Thửa đất số 216, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: xã Long Hòa, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là xã Long Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh).
- Phương thức xử lý TSBD: 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 Ngô Văn Hiện và Lê Thị Mai có trách nhiệm phối hợp với MSB trong quá trình xử lý TSBD theo quy định pháp luật. Trường hợp Khách hàng Ngô Văn Hiện và Lê Thị Mai không hợp tác và cố tình gây khó khăn cho công tác xử lý, thu hồi nợ của MSB thì Khách hàng Ngô Văn Hiện và Lê Thị Mai 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 Ngô Văn Hiện và Lê Thị Mai phải có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho MSB.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu HS XLN, HC.

NGÂN HÀNG TMCP HÀNG HẢI VIỆT NAM
TUQ. TGĐ NH QLTD
PHÓ GIÁM ĐỐC QL XLN KHCN THẾ CHẤP



HÀ THẾ LỰC

