

Số: 9168 /2026/QĐ-TGD12

Hà Nội, ngày 17 tháng 8 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

(V/v: Xử lý tài sản bảo đảm khoản vay của Khách hàng Nguyễn Trần Mai Thiên Hưng)

TỔNG GIÁM ĐỐC

- 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 304/2025/NĐ-CP ngày 25/11/2025 của Chính phủ về điều kiện TSBD của khoản nợ xấu được thu giữ;
- Căn cứ Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/03/2021 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;
- Căn cứ Nghị quyết số 23.01/2026/NQ-HĐQT v/v Phân cấp thẩm quyền phê duyệt tín dụng ngày 01/07/2026; Quyết định số 5885/2025/QĐ-TGD4 ngày 03/06/2025 của Tổng Giám đốc v/v Phân cấp thẩm quyền phê duyệt tín dụng đối với Khách hàng thông thường;
- Căn cứ Hợp đồng cho vay kèm Giấy nhận nợ số: 201549.04790/2024/HĐCV ngày 19/02/2024 giữa ông Nguyễn Trần Mai Thiên Hưng và Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) – Chi nhánh Phú Yên; (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng tín dụng”)
- Căn cứ Văn bản đồng thuận v/v Vay vốn và cùng trả nợ cho Ngân hàng ký giữa bà Lưu Thị Ngọc Hiếu và ông Nguyễn Trần Mai Thiên Hưng;
- Căn cứ Hợp đồng thế chấp số 17.01/2023/BĐ ngày 17/01/2023; số công chứng 00277, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 17.01/2023/BĐ-PL02 ngày 19/02/2024; số công chứng 00601, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng công chứng Nguyễn Thu, tỉnh Phú Yên giữa ông Nguyễn Trần Mai Thiên Hưng với Ngân Hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Phú Yên; Căn cứ Hợp đồng thế chấp số 1089/19.02/2024/HĐTC ngày 19/02/2024; số công chứng 00602, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng công chứng Nguyễn Thu, tỉnh Phú Yên giữa ông Lưu Ngọc Ánh và bà Lê Thị Hải Yến với Ngân Hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Phú Yên (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng thế chấp”)
- Căn cứ thực trạng khoản nợ của Khách hàng Nguyễn Trần Mai Thiên Hưng tại MSB.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Quyết định xử lý tài sản bảo đảm khoản vay của Khách hàng Nguyễn Trần Mai Thiên Hưng với thông tin chi tiết sau:

• **Tài sản bảo đảm xử lý:**

Tài sản 1: 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: CB 396155, vào sổ cấp GCN:CH02034 do UBND huyện Đông Hòa, tỉnh Phú Yên cấp ngày 15/10/2015, tặng cho ông Nguyễn Trần Mai Thiên Hưng ngày 04/08/2017. Được mô tả cụ thể dưới đây:

- + Thửa đất số: 452;
- + Tờ bản đồ số: 40;
- + Địa chỉ thửa đất: Khu phố 4, thị trấn Hòa Vinh, huyện Đông Hòa, tỉnh Phú Yên (nay là phường Đông Hòa, tỉnh Đắk Lắk);
- + Diện tích: 152 m² (bằng chữ: Một trăm năm mươi hai mét vuông);
- + Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- + Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị: 50 m² ; Đất trồng cây hàng năm khác : 102 m²
- + Thời hạn sử dụng: Đất ở : Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: Đến ngày 30/12/2065;
- + Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền SDD: đối với Đất ở ; Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền SDD: đối với Đất trồng cây hàng năm khác.

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 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 thế chấp theo Hợp đồng này.

Tài sản 2: 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: BB 681594, vào sổ cấp GCN: CH02548 do UBND huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên cấp ngày 02/01/2014, đứng tên ông Lưu Ngọc Ánh và bà Lê Thị Hải Yến. Được mô tả cụ thể dưới đây:

- + Thửa đất số: 1089;
- + Tờ bản đồ số: 37 - B;
- + Địa chỉ thửa đất: Thôn Phú Khánh, xã Hòa Tân Tây, huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên (nay là xã Tây Hòa, tỉnh Đắk Lắk);
- + Diện tích: 596 m² (bằng chữ: Năm trăm chín mươi sáu mét vuông);
- + Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 596 m²; Sử dụng chung: không m²
- + Mục đích sử dụng: HNK
- + Thời hạn sử dụng: đến ngày 01/01/2065;
- + Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

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 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 thế chấp theo Hợp đồng này.

• **Thời gian, địa điểm và phương thức xử lý TSBD**

- **Thời gian:** Kể từ ngày 11/11/2026 cho đến khi xử lý thành.
- **Địa điểm:** Tại nơi có TSBD:
 - Tài sản 01:** Khu phố 4, thị trấn Hòa Vinh, huyện Đông Hòa, tỉnh Phú Yên (nay là phường Đông Hòa, tỉnh Đắk Lắk).
 - Tài sản 02:** Thôn Phú Khánh, xã Hòa Tân Tây, huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên (nay là xã Tây Hòa, tỉnh Đắk Lắk).
- **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

Điều 2: Phòng xử lý nợ KHCN Thế chấp – NHQLTD MSB có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị, tổ chức chức năng liên quan để xử lý TSBD thu hồi nợ cho MSB theo đúng quy định của MSB và pháp luật.

Điều 3: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Phòng xử lý nợ KHCN Thế chấp – NHQLTD MSB và các cá nhân, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VT, Hồ sơ XLN.

NGÂN HÀNG TMCP HÀNG HẢI VIỆT NAM



TỔNG GIÁM ĐỐC
NGÂN HÀNG QUẢN LÝ TÍN DỤNG
BÙI ĐỨC QUANG

Số: 9188 /2026/TB - TGD12

Hà Nội, ngày 17 tháng 8 năm 2026

THÔNG BÁO

(V/v: Xử lý tài sản bảo đảm khoản vay của Khách hàng Nguyễn Trần Mai Thiên Hưng)

Kính gửi: Ông Lưu Ngọc Ánh – Sinh năm 1961
Bà Lê Thị Hải Yến – Sinh năm 1959
HKTT: 377 Trường Chinh, phường 7, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên (nay là Phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk).
Ông Nguyễn Trần Mai Thiên Hưng – Sinh năm 1982
Bà Lưu Thị Ngọc Hiếu – Sinh năm 1982
Địa chỉ: Khu phố 4, Hòa Vinh, Thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên (nay là phường Đông Hòa, tỉnh Đắk Lắk).

Đồng kính gửi

- Văn phòng đăng ký đất đai
- Văn phòng đăng ký đất đai
- UBND phường Đông Hòa, tỉnh Đắk Lắk
- UBND xã Tây Hòa, tỉnh Đắk Lắk
- Công an phường Đông Hòa, tỉnh Đắk Lắk
- Công an xã Tây Hòa, tỉnh Đắk Lắk
- UBND Phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk



- 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 304/2025/NĐ-CP ngày 25/11/2025 của Chính phủ về điều kiện TSBĐ của khoản nợ xấu được thu giữ;
- Căn cứ Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/03/2021 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;
- Căn cứ Nghị quyết số 23.01/2026/NQ-HĐQT v/v Phân cấp thẩm quyền phê duyệt tín dụng ngày 01/07/2026; Quyết định số 5885/2025/QĐ-TGD4 ngày 03/06/2025 của Tổng Giám đốc v/v Phân cấp thẩm quyền phê duyệt tín dụng đối với Khách hàng thông thường;
- Căn cứ Hợp đồng cho vay kèm Giấy nhận nợ số: 201549.04790/2024/HĐCV ngày 19/02/2024 giữa ông Nguyễn Trần Mai Thiên Hưng và Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) – Chi nhánh Phú Yên; (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng tín dụng”)
- Căn cứ Văn bản đồng thuận v/v Vay vốn và cùng trả nợ cho Ngân hàng ký giữa bà Lưu Thị Ngọc Hiếu và ông Nguyễn Trần Mai Thiên Hưng;
- Căn cứ Hợp đồng thế chấp số 17.01/2023/BĐ ngày 17/01/2023; số công chứng 00277, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 17.01/2023/BĐ-PL02 ngày 19/02/2024; số công chứng 00601, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng công chứng Nguyễn Thu, tỉnh Phú Yên giữa ông Nguyễn Trần Mai Thiên Hưng với Ngân Hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Phú Yên; Hợp đồng thế chấp số 1089/19.02/2024/HĐTC ngày 19/02/2024; số công chứng 00602, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng công chứng Nguyễn Thu, tỉnh Phú Yên giữa ông Lưu Ngọc Ánh và bà Lê Thị Hải Yến với Ngân Hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Phú Yên (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng thế chấp”)
- Căn cứ thực trạng khoản nợ của Khách hàng Nguyễn Trần Mai Thiên Hưng tại MSB.

Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) thông báo đến ông Nguyễn Trần Mai Thiên Hưng và bà Lưu Thị Ngọc Hiếu; ông Lưu Ngọc Ánh và bà Lê Thị Hải Yến về việc xử lý tài sản bảo đảm với các nội dung như sau:

1. Tài sản bảo đảm xử lý:

Tài sản 1: 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: CB 396155, vào sổ cấp GCN:CH02034 do UBND huyện Đông Hòa, tỉnh Phú Yên cấp ngày 15/10/2015, tặng cho ông Nguyễn Trần Mai Thiên Hưng ngày 04/08/2017. Được mô tả cụ thể dưới đây:

- + Thừa đất số: 452;
- + Tờ bản đồ số: 40;
- + Địa chỉ thửa đất: Khu phố 4, thị trấn Hòa Vinh, huyện Đông Hòa, tỉnh Phú Yên (nay là phường Đông Hòa, tỉnh Đắk Lắk);
- + Diện tích: 152 m² (bằng chữ: Một trăm năm mươi hai mét vuông);
- + Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- + Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị: 50 m² ; Đất trồng cây hàng năm khác : 102 m²
- + Thời hạn sử dụng: Đất ở : Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: Đến ngày 30/12/2065;
- + Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền SDD: đối với Đất ở ; Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền SDD: đối với Đất trồng cây hàng năm khác.

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 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 thế chấp theo Hợp đồng này.

Tài sản 2: 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: BB 681594, vào sổ cấp GCN: CH02548 do UBND huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên cấp ngày 02/01/2014, đứng tên ông Lưu Ngọc Ánh và bà Lê Thị Hải Yến. Được mô tả cụ thể dưới đây:

- + Thừa đất số: 1089;
- + Tờ bản đồ số: 37 - B;
- + Địa chỉ thửa đất: Thôn Phú Khánh, xã Hòa Tân Tây, huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên (nay là xã Tây Hòa, tỉnh Đắk Lắk);
- + Diện tích: 596 m² (bằng chữ: Năm trăm chín mươi sáu mét vuông);
- + Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 596 m²; Sử dụng chung: không m²
- + Mục đích sử dụng: HNK
- + Thời hạn sử dụng: đến ngày 01/01/2065;
- + Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

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 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 thế chấp theo Hợp đồng này.

2. Lý do xử lý tài sản bảo đảm: thanh toán các khoản nợ của ông Nguyễn Trần Mai Thiên Hưng tại MSB theo thỏa thuận tại các Hợp Đồng Tín Dụng, Hợp Đồng thế chấp và quy định pháp luật

- Tạm tính đến ngày 09/08/2026, ông Nguyễn Trần Mai Thiên Hưng còn nợ MSB với tổng số tiền là: **922,829,926 đồng**. Trong đó cụ thể như sau:

Đơn vị tính: Đồng

Hợp đồng	Nợ gốc	Nợ lãi	Nợ lãi QH	Tổng
201549.04790/2024/HĐCV	794,963,013	123,381,267	4,485,646	922,829,926

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

- Thời gian: kể từ ngày 17/8/2026 đến khi xử lý thành.
- Địa điểm: Tại nơi có TSBD:

Tài sản 01: Khu phố 4, thị trấn Hòa Vinh, huyện Đông Hòa, tỉnh Phú Yên (nay là phường Đông Hòa, tỉnh Đắk Lắk).

Tài sản 02: Thôn Phú Khánh, xã Hòa Tân Tây, huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên (nay là xã Tây Hòa, tỉnh Đắk Lắk).

- 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:

Ông Nguyễn Trần Mai Thiên Hưng; Ông Lưu Ngọc Ánh và bà Lê Thị Hải Yến có trách nhiệm phối hợp với MSB trong quá trình xử lý TSBD theo quy định pháp luật. Trường hợp Ông Nguyễn Trần Mai Thiên Hưng; Ông Lưu Ngọc Ánh và bà Lê Thị Hải Yến không hợp tác và cố tình gây khó khăn cho công tác xử lý, thu hồi nợ của MSB, Ông Nguyễn Trần Mai Thiên Hưng; Ông Lưu Ngọc Ánh và bà Lê Thị Hải Yến 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 phạt. Trường hợp số tiền xử lý TSBD không đủ để thanh toán nghĩa vụ nợ của ông Nguyễn Trần Mai Thiên Hưng tại MSB thì ông Nguyễn Trần Mai Thiên Hưng và bà Lưu Thị Ngọc Hiếu phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán cho đến khi trả hết khoản nợ cho MSB, nếu thừa trả lại cho chủ tài sản.

Mọi vấn đề vui lòng liên hệ:

- Ông: Nguyễn Trọng Nghĩa
- Đơn vị: Phòng XLN KHCN Thế chấp – Hội sở – Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam
- Địa chỉ: 72 Mai Xuân Thưởng, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai.
- Số điện thoại: 0905046199

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu HSTD;
- Lưu HCTH.

NGÂN HÀNG TMCP HÀNG HẢI VIỆT NAM



**PHÓ GIÁM ĐỐC QUẢN LÝ
XLN KHCN THẾ CHẤP MB&MT
HOÀNG MINH TUẤN**