

Số: 9174 /2026/QĐ-TGD12

Hà Nội, ngày 17 tháng 5 năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH**

(V/v: Xử lý tài sản bảo đảm khoản vay của Khách hàng Trương Văn Luyện)

**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 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 phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 30/12/2020; Hợp đồng tín dụng hạn mức số 111-00071449.40475/2025/HĐTD ngày 05/06/2025; Hợp đồng tín dụng hạn mức số 111-00071449.40476/2025/HĐTCHM ngày 06/06/2025; Hợp đồng cho vay kèm Giấy nhận nợ số 111-00071449.40480/2025/HĐCV ngày 05/06/2025 giữa ông Trương Văn Luyện với Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Bình Định, sau đây gọi tắt là “Hợp đồng tín dụng”;
- Căn cứ Hợp đồng thế chấp số 20.09/2024/RB/HĐTC ngày 20/09/2024, số công chứng 02151, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng thế chấp số 05.06/2025/RB/HĐTC ngày 05/06/2025, số công chứng 01175, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD giữa Ông Trương Văn Luyện và bà Phan Thị Phương Trinh với Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Bình Định, sau đây gọi tắt là “Hợp đồng thế chấp”;
- Căn cứ vào các Văn bản đồng thuận v/v vay vốn và cùng trả nợ cho Ngân hàng giữa Ông Trương Văn Luyện và bà Phan Thị Phương Trinh ngày 05/06/2025 và ngày 06/06/2025;
- Căn cứ tình hình nợ quá hạn của ông Trương Văn Luyện tại MSB.

**QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1:** Quyết định xử lý tài sản bảo đảm khoản vay của Khách hàng Trương Văn Luyện 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: DA 687225, vào sổ cấp GCN: CS03014 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 20/10/2021, đứng tên Hộ ông Lê Văn Sinh và bà Nguyễn Thị Thanh Thúy, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trương Văn Luyện ngày 02/11/2021. Được mô tả cụ thể dưới đây:

- + Thửa đất số: 181;
- + Tờ bản đồ số: 17;
- + Địa chỉ thửa đất: Thôn Long Thành, xã Phước Mỹ, thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định (Nay là phường Quy Nhơn Tây, Tỉnh Gia Lai);
- + Diện tích: 380,3 m<sup>2</sup> (bằng chữ: Ba trăm tám mươi phẩy ba mét vuông);
- + Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- + Mục đích sử dụng: Đất ở : 60 m<sup>2</sup> ; Đất trồng cây hàng năm khác : 320,3 m<sup>2</sup>
- + Thời hạn sử dụng: Đất ở : Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: Đến tháng 01/2065;
- + Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSD đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 60 m<sup>2</sup> ; Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất : 320,3 m<sup>2</sup>
- + Ghi chú: Giấy chứng nhận này không được ép nhựa dưới mọi hình thức; Thửa đất này được tách từ thửa đất gốc 84, tách thành 5 thửa đất; Giấy chứng nhận này cấp tách 1 phần từ giấy chứng nhận đó

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 24/08/2021, số vào sổ cấp GCN: CS 02984./.

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: CU 815304, vào sổ cấp GCN: CS05929 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 10/01/2020, đứng tên ông Lê Văn Hát, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trương Văn Luyện ngày 27/10/2021. Được mô tả cụ thể dưới đây:

- + Thửa đất số: 308;
- + Tờ bản đồ số: 33;
- + Địa chỉ thửa đất: Lô LKG-D-27 Dự án Đại Phú Gia, Khu C Khu Đô thị - Thương mại Bắc sông Hà Thanh, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định (Nay là phường Quy Nhơn Đông, Tỉnh Gia Lai);
- + Diện tích: 131,2 m<sup>2</sup> (bằng chữ: Một trăm ba mươi một phẩy hai mét vuông);
- + Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- + Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị ;
- + Thời hạn sử dụng: Lâu dài;
- + Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;
- + Ghi chú: Giấy chứng nhận này không được ép nhựa dưới mọi hình thức; GCN này thay thế GCN do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Định cấp ngày 31/10/2019, số vào sổ cấp GCN: CT 09552./.

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 17/8.../2026 cho đến khi xử lý thành.
- **Địa điểm:** Tại nơi có TSBD:
  - Tài sản 01:** Thôn Long Thành, xã Phước Mỹ, thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định (Nay là phường Quy Nhơn Tây, Tỉnh Gia Lai).
  - Tài sản 02:** Lô LKG-D-27 Dự án Đại Phú Gia, Khu C Khu Đô thị - Thương mại Bắc sông Hà Thanh, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định (Nay là phường Quy Nhơn Đông, Tỉnh Gia Lai).
- **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: 9185 /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 Trương Văn Luyện)

Kính gửi: Ông Trương Văn Luyện – Sinh năm 1984  
Bà Phan Thị Phương Trinh – Sinh năm 1984  
HKTT: 92 Võ Văn Kiệt, phường Nhơn Thành, thị xã An Nhơn, Tỉnh Gia Lai (nay là phường An Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai).

- Đồng kính gửi
- Văn phòng đăng ký đất đai .....
  - UBND phường Quy Nhơn Tây, Tỉnh Gia Lai
  - UBND phường Quy Nhơn Đông, Tỉnh Gia Lai
  - Công an phường Quy Nhơn Tây, Tỉnh Gia Lai
  - Công an phường Quy Nhơn Đông, Tỉnh Gia Lai
  - 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 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 phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 30/12/2020; Hợp đồng tín dụng hạn mức số 111-00071449.40475/2025/HĐTD ngày 05/06/2025; Hợp đồng tín dụng hạn mức số 111-00071449.40476/2025/HĐTCHM ngày 06/06/2025; Hợp đồng cho vay kèm Giấy nhận nợ số 111-00071449.40480/2025/HĐCV ngày 05/06/2025 giữa ông Trương Văn Luyện với Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Bình Định, sau đây gọi tắt là “Hợp đồng tín dụng”;
  - Căn cứ Hợp đồng thế chấp số 20.09/2024/RB/HĐTC ngày 20/09/2024, số công chứng 02151, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng thế chấp số 05.06/2025/RB/HĐTC ngày 05/06/2025, số công chứng 01175, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD giữa Ông Trương Văn Luyện và bà Phan Thị Phương Trinh với Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Bình Định, sau đây gọi tắt là “Hợp đồng thế chấp”;
  - Căn cứ vào các Văn bản đồng thuận v/v vay vốn và cùng trả nợ cho Ngân hàng giữa Ông Trương Văn Luyện và bà Phan Thị Phương Trinh ngày 05/06/2025 và ngày 06/06/2025;
  - Căn cứ tình hình nợ quá hạn của ông Trương Văn Luyện tại MSB.

Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) thông báo đến ông Trương Văn Luyện và bà Phan Thị Phương Trinh 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: DA 687225, vào sổ cấp GCN: CS03014 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 20/10/2021, đứng tên Hộ ông Lê Văn Sinh và bà Nguyễn Thị Thanh Thúy, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trương Văn Luyện ngày 02/11/2021. Được mô tả cụ thể dưới đây:

- + Thửa đất số: 181;
- + Tờ bản đồ số: 17;
- + Địa chỉ thửa đất: Thôn Long Thành, xã Phước Mỹ, thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định (Nay là phường Quy Nhơn Tây, Tỉnh Gia Lai);

- + Diện tích: 380,3 m<sup>2</sup> (bằng chữ: Ba trăm tám mươi phẩy ba mét vuông);
- + Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- + Mục đích sử dụng: Đất ở : 60 m<sup>2</sup> ; Đất trồng cây hàng năm khác : 320,3 m<sup>2</sup>
- + Thời hạn sử dụng: Đất ở : Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: Đến tháng 01/2065;
- + Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSD đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 60 m<sup>2</sup> ; Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất : 320,3 m<sup>2</sup>
- + Ghi chú: Giấy chứng nhận này không được ép nhựa dưới mọi hình thức; Thửa đất này được tách từ thửa đất gốc 84, tách thành 5 thửa đất; Giấy chứng nhận này cấp tách 1 phần từ giấy chứng nhận do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 24/08/2021, số vào sổ cấp GCN: CS 02984/.

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: CU 815304, vào sổ cấp GCN: CS05929 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 10/01/2020, đứng tên ông Lê Văn Hát, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trương Văn Luyện ngày 27/10/2021. Được mô tả cụ thể dưới đây:

- + Thửa đất số: 308;
- + Tờ bản đồ số: 33;
- + Địa chỉ thửa đất: Lô LKG-D-27 Dự án Đại Phú Gia, Khu C Khu Đô thị - Thương mại Bắc sông Hà Thanh, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định (Nay là phường Quy Nhơn Đông, Tỉnh Gia Lai);
- + Diện tích: 131,2 m<sup>2</sup> (bằng chữ: Một trăm ba mươi một phẩy hai mét vuông);
- + Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- + Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị ;
- + Thời hạn sử dụng: Lâu dài;
- + Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;
- + Ghi chú: Giấy chứng nhận này không được ép nhựa dưới mọi hình thức; GCN này thay thế GCN do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Định cấp ngày 31/10/2019, số vào sổ cấp GCN: CT 09552/.

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 Trương Văn Luyện và bà Phan Thị Phương Trinh tại MSB theo thỏa thuận tại các Hợp Đồng Tín Dụng, Hợp Đồng thế chấp và quy định pháp luật

- Tạm tính đến ngày 11/08/2026, ông Trương Văn Luyện và bà Phan Thị Phương Trinh còn nợ MSB với tổng số tiền là: 5,422,700,524 đồng. Trong đó cụ thể như sau:

Đơn vị tính: Đồng

| Số tài khoản     | Nợ gốc               | Nợ lãi             | Nợ lãi QH/Phí     | Tổng                 |
|------------------|----------------------|--------------------|-------------------|----------------------|
| 30000258436      | 1,259,000,000        | 34,948,461         | 9,615,469         | 1,303,563,930        |
| 30000258053      | 840,000,000          | 23,174,331         | 6,410,855         | 869,585,186          |
| 30000302579      | 325,000,000          | 8,775,890          | 118,583           | 333,894,473          |
| 30000171028      | 2,475,000,000        | 80,691,808         | 1,813,463         | 2,557,505,271        |
| 80001489348      | 279,967,053          | 18,362,769         | 5,114,959         | 303,444,781          |
| 011-V-000063976  | 46,637,646           | 7,249,967          | 819,270           | 54,706,883           |
| <b>Tổng cộng</b> | <b>5,225,604,699</b> | <b>173,203,226</b> | <b>23,892,599</b> | <b>5,422,700,524</b> |

**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:** Thôn Long Thành, xã Phước Mỹ, thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định (Nay là phường Quy Nhơn Tây, Tỉnh Gia Lai).  
**Tài sản 02:** Lô LKG-D-27 Dự án Đại Phú Gia, Khu C Khu Đô thị - Thương mại Bắc sông Hà Thanh, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định (Nay là phường Quy Nhơn Đông, Tỉnh Gia Lai).
- 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 Trương Văn Luyện và bà Phan Thị Phương Trinh có trách nhiệm phối hợp với MSB trong quá trình xử lý TSBD theo quy định pháp luật. Trường hợp ông Trương Văn Luyện và bà Phan Thị Phương Trinh không hợp tác và cố tình gây khó khăn cho công tác xử lý, thu hồi nợ của MSB, ông Trương Văn Luyện và bà Phan Thị Phương Trinh 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 Trương Văn Luyện và bà Phan Thị Phương Trinh tại MSB thì ông Trương Văn Luyện và bà Phan Thị Phương Trinh 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**

