



BM.10A.07-05-THN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 2362.../TB - MBAMC - HCM

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 8 năm 2026

THÔNG BÁO

V/v: thu giữ TSBĐ

Kính gửi:

- Bên bảo đảm: Bà Nguyễn Thị Kim Ngọc.
- Bên vay: Công ty TNHH Thương Mại Xuất Nhập Khẩu Phương Nam Food.
Địa chỉ: 60 Nguyễn Văn Thủ, Phường Tân Định, TP Hồ Chí Minh.
C49 C/Xá Vĩnh Hội Bến Vân Đồn, Phường Vĩnh Hội, TP. Hồ Chí Minh.

- Căn cứ Khoản 1 Điều 198a Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2025);
- Căn cứ Khoản 3 Điều 6 Nghị định số 304/2025/NĐ-CP ngày 25/11/2025 của Chính phủ quy định điều kiện tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu được thu giữ;
- Căn cứ Hợp đồng Ủy quyền Quản lý, xử lý nợ số 530/HĐ/MB-MBAMC ngày 15/04/2026 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB) với Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân Đội (MBAMC);
- Căn cứ Hợp đồng cho vay số: 286566.25.282.23710972.TD ký ngày 19/03/2025 giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn với Công ty TNHH Thương Mại Xuất Nhập Khẩu Phương Nam Food;
- Căn cứ Văn bản sửa đổi, bổ sung văn kiện số 286566.25.282.23710972.TD.PL1 ký ngày 21/03/2025 giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn với Công ty TNHH Thương Mại Xuất Nhập Khẩu Phương Nam Food;
- Căn cứ Hợp đồng thế chấp số: 113212.23.282.23710972.BĐ ký ngày 09/01/2023 giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Sở Giao Dịch 2 với Bà Vũ Lê Anh Phương;
- Căn cứ Hợp đồng thế chấp số 154698.23.282.23710972.BĐ ký ngày 14/08/2023 giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Sở Giao Dịch 2 với Bà Nguyễn Thị Kim Ngọc;
- Căn cứ Hợp đồng thế chấp (Nghĩa vụ 2) số 258191.24.282.23710972.BĐ ký ngày 11/11/2024 giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Sở Giao Dịch 2 với Bà Nguyễn Thị Kim Ngọc;
- Căn cứ Hợp đồng thế chấp số 224064.24.282.23710972.BĐ ký ngày 25/06/2024 giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Sở Giao Dịch 2 với Bà Nguyễn Thị Kim Ngọc;
- Căn cứ Hợp đồng thế chấp số 224102.24.282.23710972.BĐ ký ngày 25/06/2024 giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Sở Giao Dịch 2 với Bà Nguyễn Thị Kim Ngọc;
- Căn cứ Hợp đồng thế chấp số 224086.24.282.23710972.BĐ ký ngày 25/06/2024 giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Sở Giao Dịch 2 với Bà Nguyễn Thị Kim Ngọc;

- Căn cứ Thông báo yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ/tự nguyện bàn giao TSBĐ để xử lý thu nợ số 2422 ký ngày 09/10/2025;
- Căn cứ Quyết định về việc thu giữ TSBĐ số 2034 ký ngày 10/07/2026;
- Căn cứ tình hình nợ quá hạn của Công ty TNHH Thương Mại Xuất Nhập Khẩu Phương Nam Food;

Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân Đội (MBAMC) thông báo tới Công ty TNHH Thương Mại Xuất Nhập Khẩu Phương Nam Food và Bà Nguyễn Thị Kim Ngọc như sau:

MBAMC sẽ Triển khai thu giữ bảo đảm TSBĐ của Bà Nguyễn Thị Kim Ngọc đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Sở Giao Dịch 2 theo các Hợp đồng thế chấp số: 224064.24.282.23710972.BĐ ký ngày 25/06/2024, 224102.24.282.23710972.BĐ ký ngày 25/06/2024, 224086.24.282.23710972.BĐ ký ngày 25/06/2024, 154698.23.282.23710972.BĐ ký ngày 14/08/2023, 258191.24.282.23710972.BĐ ký ngày 11/11/2024. Tài sản bảo đảm thu giữ chi tiết như sau:

1. Tài sản thực hiện việc thu giữ:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 865086, số vào sổ cấp GCN: CS 02343 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Long An cấp ngày 22/01/2019, cập nhật chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị Kim Ngọc ngày 20/06/2024, cụ thể:

- Địa chỉ thửa đất: Phường Khánh Hậu, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An.
- Thửa đất số: 52, tờ bản đồ số: 1-4;
- Diện tích: 1199 m2 (bằng chữ: Một nghìn một trăm chín mươi chín mét vuông);
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị;
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài;
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Ghi chú:

- Trong đó diện tích lộ giới 127,6 m2; Diện tích chỉ giới xây dựng 196,3 m2.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 865087, số vào sổ cấp GCN: CS 02341 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Long An cấp ngày 22/01/2019, cập nhật chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị Kim Ngọc ngày 20/06/2024, cụ thể:

- Địa chỉ thửa đất: Phường Khánh Hậu, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An;
- Thửa đất số: 56, tờ bản đồ số: 1-4;
- Diện tích: 1669,2 m2 (bằng chữ: Một nghìn sáu trăm sáu mươi chín phẩy hai mét vuông);
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị;
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài;

• Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 865088, số vào sổ cấp GCN: CS 02342 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Long An cấp ngày 22/01/2019, cập nhật chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị Kim Ngọc ngày 20/06/2024, cụ thể:

- Địa chỉ thửa đất: Số 27/2 Cù Khắc Kiệm, khu phố Quyết Thắng 2, Phường Khánh Hậu, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An;
- Thửa đất số: 1757, tờ bản đồ số: 1;
- Diện tích: 1086,2 m² (bằng chữ: Một nghìn không trăm tám mươi sáu phẩy hai mét vuông);
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị;
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài;
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Nhà ở:

- Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ;
- Diện tích xây dựng: 151,3 m², Diện tích sàn: 161,47 m²;
- Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng;
- Cấp (hạng): Cấp 4.

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 910593, số vào sổ cấp GCN: CS 08706 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 25/02/2020, cập nhật thay đổi địa chỉ thửa đất và cập nhật chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị Kim Ngọc ngày 11/08/2023, cụ thể:

- Địa chỉ thửa đất: 1/11 Đường số 12, Khu Phố 2, Phường Hiệp Bình Phước, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thửa đất số: 621, tờ bản đồ số: 11;
- Diện tích: 339 m² (bằng chữ: Ba trăm ba mươi chín mét vuông);
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị;
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài;
- Nguồn gốc sử dụng: Thực hiện quyết định (hoặc bản án) của Tòa án được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Nhà ở:

- Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ;
- Địa chỉ: 1/11 Đường số 12, Khu Phố 2, Phường Hiệp Bình Phước, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Diện tích xây dựng: 85,6 m², Diện tích sàn: 85,6 m²;
- Cấp (hạng): Cấp 4;

- Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng.

Ghi chú:

• Giấy chứng nhận này được cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AD 757041 do UBND Quận Thủ Đức cấp ngày 28/03/2006.

- Theo Bản án 777/2019/DS-PT ngày 27/08/2019 của Tòa án Nhân dân Thành phố.

* Thừa cũ: 4.

Tài sản 5: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AB 352876, sổ vào sổ cấp GCN: H00260/11 do UBND Quận 12, TP.HCM cấp ngày 28/01/2005, cập nhật chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị Kim Ngọc ngày 31/10/2024, cụ thể:

- Địa chỉ thửa đất: Khu phố, Phường Thạnh Lộc, Quận 12.
- Thửa đất số: 1190, tờ bản đồ số: 11;
- Diện tích: 200 m² (bằng chữ: Hai trăm mét vuông);
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị;
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài;
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Ghi chú:

- Hiện trạng đất không có vật kiến trúc.
- Cấp theo Quyết định số 1995/QĐ-UB ngày 24/12/2004 của UBND Quận 12.

Tài sản 6: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 595038, sổ vào sổ cấp GCN: CS 16493 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM cấp ngày 22/04/2019, cập nhật chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị Kim Ngọc ngày 31/10/2024, cụ thể:

- Địa chỉ thửa đất: Phường Thạnh Lộc, Quận 12, TP.HCM;
- Thửa đất số: 1646, tờ bản đồ số: 22;
- Diện tích: 714,3 m² (bằng chữ: Bảy trăm mười bốn 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 ngày 14/11/2068;
- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Ghi chú:

• Giấy chứng nhận này là cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01655.QSDĐ/Q12/2000 do UBND Quận 12 ký ngày 26/09/2000.

Tài sản 7: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 969922, sổ vào sổ cấp GCN: CH 04901 do Ủy ban Nhân dân Quận 2 cấp ngày 15/03/2018, cập nhật chuyển nhượng cho Bà Vũ Lê Anh Phương ngày 10/01/2023, cụ thể:

- Địa chỉ thửa đất: Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành Phố Hồ Chí Minh;

- Thửa đất số: 596, tờ bản đồ số: 13;
- Diện tích: 160,8 m² (bằng chữ: Một trăm sáu mươi phẩy tám mét vuông);
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị;
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài;
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Ghi chú:

• Nhà, đất nằm trong khu quy hoạch dự án nhà ở do Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Trường Thịnh làm chủ đầu tư theo Quyết định số 933/QĐ-TTg ngày 25/9/2000 của Thủ tướng Chính Phủ; Quyết định số 6546/KTST-QH ngày 03/06/1999 của Kiến trúc Sư trưởng thành phố.

• Vị trí nhà, đất thuộc quy hoạch nhóm nhà ở hiện hữu theo Quyết định số 5389/QĐ-UBND ngày 30/09/2013 của UBND thành phố Hồ Chí Minh. Lộ giới đường số 65-BTĐ là 10m.

2. Thông tin bên Bảo đảm: Bà Nguyễn Thị Kim Ngọc và Bà Vũ Lê Anh Phương.

Địa chỉ: C49 C/Xá Vĩnh Hội Bến Vân Đồn, Phường Vĩnh Hội, TP. Hồ Chí Minh.

247/30, Lê Đức Thọ, Phường Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh.

3. Đơn vị thực hiện: Chi nhánh Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân Đội tại Thành phố Hồ Chí Minh (MBAMC-HCM).

4. Thời gian thực hiện: Vào hồi 10 giờ 00 phút, ngày 01 tháng 09 năm 2026.

5. Địa điểm thực hiện: Tại nơi có tài sản đảm bảo.

6. Lý do thực hiện: Để thực hiện xử lý tài sản đảm bảo nhằm mục đích thu hồi khoản nợ của Công ty TNHH Thương Mại Xuất Nhập Khẩu Phương Nam Food tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đông Sài Gòn.

Trường hợp Bên bảo đảm/Bên thứ ba đang quản lý, sử dụng và/hoặc cư trú tại TSBĐ; đồng thời trong phạm vi TSBĐ đang tồn tại tài sản không thuộc TSBĐ, MBAMC đề nghị Bên bảo đảm, Bên thứ ba di chuyển ra khỏi phạm vi TSBĐ; tháo dỡ và/hoặc di dời toàn bộ tài sản không thuộc TSBĐ ra khỏi phạm vi TSBĐ nêu trên trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo này (chậm nhất là ngày 31/08/2026).

Trường hợp hết thời hạn nêu trên mà Bên bảo đảm/Bên thứ ba không thực hiện hoặc không phối hợp thực hiện, MBAMC sẽ xem xét, quyết định phương án xử lý phù hợp theo từng trường hợp cụ thể và theo quy định của pháp luật, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc tự tổ chức tháo dỡ, di dời, bảo quản tạm thời tài sản không thuộc TSBĐ; và/hoặc xử lý tài sản cùng với TSBĐ phù hợp theo quy định pháp luật; và/hoặc thực hiện các biện pháp cần thiết khác để trực tiếp quản lý, xử lý TSBĐ.

Bên bảo đảm có trách nhiệm chịu toàn bộ chi phí liên quan đến việc thu giữ TSBĐ, chi phí bảo quản TSBĐ kể từ thời điểm thực hiện xong công việc trên cho đến khi xử lý xong TSBĐ; các chi phí xử lý TSBĐ và các chi phí hợp lý khác (nếu có) cũng như các chi phí phát sinh liên quan đến việc tháo dỡ, di dời, vận chuyển, lưu giữ, bảo quản tài sản không thuộc TSBĐ.



Để bảo đảm cho công tác thu giữ đúng quy định pháp luật, bằng văn bản này, MBAMC thông báo đến Bên bảo đảm, Bên vay, Bên thứ ba (nếu có) và những bên có nghĩa vụ liên quan được biết; đề nghị Bên bảo đảm, Bên vay, Bên thứ ba (nếu có) có mặt đúng thời gian và địa điểm nêu trên.

Rất mong nhận được sự hợp tác.

Mọi thông tin trao đổi xin liên hệ:

Chi nhánh Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP Quân Đội tại Tp. Hồ Chí Minh;

Ông: **Nguyễn Hùng Cường** – Chức danh: Chuyên viên – SĐT: **0938417455**.

Ông: **Nguyễn Đức Việt** – Chức danh: Chuyên viên – SĐT: **0988286866**.

Địa chỉ: Lầu 5 Tòa nhà MB, 538 Cách Mạng Tháng 8, P.Nhiều Lộc, Tp. Hồ Chí Minh.

Trân trọng thông báo./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Công ty TNHH Thương Mại Xuất Nhập Khẩu Phương Nam Food;
- Bà Nguyễn Thị Kim Ngọc và Bà Vũ Lê Anh Phương;
- UBND/ Công an P. Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh;
- UBND P. Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh;
- UBND P. Tân Định, TP. Hồ Chí Minh;
- UBND P. Vĩnh Hội, TP. Hồ Chí Minh;
- MB Nguyễn Đình Chiểu;
- Các bên liên quan;
- Lưu: VT, P.THN;
- Cuongnh2: 08 bản.

TUQ. TỔNG GIÁM ĐỐC
TRƯỞNG PHÒNG THU HỒI NỢ



Phạm Quý Mã Lâm

