

Năm 2017, vợ chồng chúng tôi ký **Hợp đồng thế chấp** (HĐTC) với Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Vũng Tàu (“**Techcombank Vũng Tàu**”). Theo đó, chúng tôi sử dụng tài sản của mình là quyền sử dụng 90m2 đất ở của vợ chồng tôi tại thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để bảo đảm cho nghĩa vụ cho Công ty TNHH của 1 người bạn (không phải người thân trong gia đình, hay thành viên góp vốn) theo Hợp Đồng Cấp Tín Dụng có hạn mức 15 tỷ.

Tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp, các bên đã thống nhất định giá Tài sản thế chấp là 2.484.000.000 đồng (*Hai tỷ bốn trăm tám mươi bốn triệu đồng*) để đủ bảo đảm cho khoản vay 1.800.000.000 đồng (*Một tỷ tám trăm triệu đồng*) của Công ty TNHH. Mặc dù tại thời điểm đó tài sản của chúng tôi có giá khoảng 5 tỷ.

Tuy nhiên, đến nay chúng tôi được biết, Techcombank Vũng Tàu đã tự ý định giá lại Tài sản thế chấp của chúng tôi, nâng giá trị bảo đảm đối với Tài sản thế chấp lên 6,7 tỷ để đảm bảo nghĩa vụ vay cho Công ty TNHH lên tới khoảng 5,4 tỷ đồng (có nhiều lần định giá). Trong quá trình này chúng tôi không được hỏi ý kiến, không ký biên bản định giá và không ký văn bản đồng ý mức bảo lãnh tăng.

Điều này khiến cho tài sản của chúng tôi đang bị thế chấp cho một khoản nợ vượt quá phạm vi thoả thuận ban đầu. Chúng tôi hoàn toàn không được biết và không đồng ý việc định giá lại tài sản với mục đích cho công ty TNHH vay thêm dựa trên tài sản đảm bảo của chúng tôi.

Xin Luật sư tư vấn:

1. Việc làm trên của Techcombank Vũng Tàu là đúng hay sai? có vi phạm các nguyên tắc cho vay an toàn của ngân hàng?
2. Có quy định nào của ngành ngân hàng cho phép Techcombank tự định giá và cho vay thêm ngoài mức bảo lãnh mà không cần sự đồng ý của chủ tài sản?
3. Chúng tôi cũng được biết việc cho vay trong hệ thống ngân hàng rất chặt chẽ, phải lập phụ lục thế chấp có công chứng (đối với tài sản là đất đai) khi bảo lãnh, điều này có đúng không? Quy định trong văn bản pháp luật nào?
4. Trong quan hệ dân sự này, phải thiết lập các loại hợp đồng nào (thế chấp hay bảo lãnh)

Trân trọng cảm ơn tư vấn của luật sư

Hà Anh Đức

0983987991