

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 33/2022/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 05 năm 2022

“V/v Hoan nghênh Quốc hội xem xét gia hạn Nghị quyết 42/2017/NQ-QH14 về thí điểm xử lý nợ xấu tại các tổ chức tín dụng và đề xuất bổ sung quy định “bảo hiểm bắt buộc về nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng trong trường hợp chủ đầu tư không thực hiện bảo lãnh ngân hàng khi bán nhà ở hình thành trong tương lai””

Kính gửi: Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) hoan nghênh Quốc hội xem xét gia hạn Nghị quyết 42/2017/NQ-QH14 về thí điểm xử lý nợ xấu tại các tổ chức tín dụng, đồng thời đề nghị Quốc hội xem xét bổ sung thêm quy định về **“thực hiện bảo hiểm bắt buộc về nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng, trong trường hợp chủ đầu tư không thực hiện bảo lãnh ngân hàng khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai”** và đề nghị giữ nguyên quy định tại khoản 2 Điều 98 Luật Kinh doanh bảo hiểm 2000 đã cho phép **“doanh nghiệp bảo hiểm được sử dụng vốn nhân rồi của mình để đầu tư”**, trong đó có **“kinh doanh bất động sản”** khi Quốc hội sẽ xem xét **“Dự thảo Luật Kinh doanh bảo hiểm (sửa đổi)”** tại kỳ họp lần thứ 3 như sau:

1/- Hoan nghênh Quốc hội xem xét đề xuất gia hạn Nghị quyết 42/2017/NQ-QH14 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng:

1.1)- Sự cần thiết gia hạn hiệu lực của Nghị quyết số 42/2017/NQ-QH14 của Quốc hội và **“luật hoá”** điểm b Khoản 1 Điều 10 Nghị quyết 42/2017/NQ-QH14:

Hiệp hội rất hoan nghênh Quốc hội khóa XV kỳ họp thứ 3 sẽ xem xét đề xuất gia hạn hiệu lực của Nghị quyết số 42/2017/NQ-QH14 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng, để đáp ứng yêu cầu của tình hình mới sau dịch CoViD-19 và các thách thức kinh tế toàn cầu, nhất là **dấu hiệu gia tăng nợ xấu** tại một số tổ chức tín dụng.

Đồng thời, Hiệp hội nhận thấy rất cần thiết **“luật hoá”** quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 10 Nghị quyết 42/2017/NQ-QH14 của Quốc hội để chặn những cho phép xử lý **“nợ xấu”** là tài sản bảo đảm là bất động sản thế chấp tại ngân hàng thương mại **“đã có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”**, mà về bản chất đây là hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản dưới hình thức **“xử lý nợ xấu”**, mà nên **“luật hoá”** để áp dụng chung cho tất cả các trường hợp chuyển nhượng **“dự án đầu tư có sử dụng đất”** để đảm bảo tính công bằng và coi chuyển nhượng dự án là hoạt động bình thường theo nhu cầu của doanh nghiệp và nộp thuế chuyển nhượng dự án cho Nhà nước.

Bởi lẽ, điểm b Khoản 1 Điều 10 Nghị quyết 42/2017/NQ-QH14 của Quốc hội cho phép **“tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu được chuyển nhượng tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu là dự án bất động sản”** khi

“có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền” đã tạo điều kiện **“ưu ái”** cho các ngân hàng thương mại xử lý tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu là **dự án bất động sản**.

Trong lúc các doanh nghiệp bất động sản **“bình thường”** **muốn chuyển nhượng dự án bất động sản** thì **phải có Giấy chứng nhận (sổ đỏ)** theo điểm b khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai 2013 quy định: **“b) Đối với dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi đã có Giấy chứng nhận. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thực hiện dự án đầu tư đúng theo tiến độ đã được phê duyệt”** và theo khoản 2 Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định: **“2. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng”**.

Theo các quy định trên đây thì dẫn đến tình trạng **doanh nghiệp gây ra “nợ xấu”** (do có chủ ý, hoặc không có chủ ý!?) tại các tổ chức tín dụng có tài sản bảo đảm là dự án bất động sản thì **lại được chuyển nhượng dự án** khi đã có Giấy chứng nhận (sổ đỏ) hoặc **“có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”**. Trong lúc các doanh nghiệp bất động sản **“khỏe mạnh”** không gây ra **“nợ xấu”** thì **chỉ được chuyển nhượng dự án** khi đã có Giấy chứng nhận (sổ đỏ).

1.2)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị **gia hạn Nghị quyết 42/2017/NQ-QH14** của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng.

(2) Hiệp hội đề nghị **“luật hoá”** điểm b Khoản 1 Điều 10 Nghị quyết 42/2017/NQ-QH14 của Quốc hội cho phép chuyển nhượng dự án bất động sản khi **“đã có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”** để tạo điều kiện vừa xử lý **“nợ xấu”** tài sản bảo đảm là bất động sản thế chấp tại ngân hàng thương mại, vừa **áp dụng chung** cho các hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản khác.

(3) Đồng thời, đề nghị **sửa đổi, bổ sung điểm b Khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai 2013**: **“b) Đối với các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi đã có Giấy chứng nhận, hoặc đã có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thực hiện dự án đầu tư đúng theo tiến độ đã được phê duyệt”**, để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.

(4) Đồng thời, đề nghị **sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản 2014**: **“2. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, hoặc đã có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng”**, để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.

2/- Đề xuất sửa đổi một số nội dung của “Dự thảo Luật Kinh doanh bảo hiểm (sửa đổi)”:

2.1)- Kiến nghị bổ sung quy định “bảo hiểm bắt buộc về nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng trong trường hợp chủ đầu tư không thực hiện bảo lãnh ngân hàng khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai”:

a. Sự cần thiết bổ sung thêm phương thức “bảo hiểm bắt buộc về nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư” bên cạnh quy định “bảo lãnh ngân hàng” khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai để bảo vệ quyền lợi của khách hàng:

Hiệp hội nhận thấy, trong thị trường bất động sản, **khách hàng** thường là **“bên yếu thế”**, nhất là các khách hàng là người tiêu dùng mua nhà để ở hoặc là nhà đầu tư nhỏ lẻ so với **chủ đầu tư** dự án bất động sản thường là **“bên có lợi thế”**.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của khách hàng khi mua nhà ở hình thành trong tương lai, khoản 1 Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định **“chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng”**.

Đây là quy định **bắt buộc** **“chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng”**.

Nhưng, Luật Kinh doanh bất động sản chỉ quy định một biện pháp là **“bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng”** là **đúng nhưng chưa đủ**, mà cần **bổ sung thêm** biện pháp **“bảo hiểm rủi ro”** thông qua cơ chế hoạt động của doanh nghiệp kinh doanh bảo hiểm **“chấp nhận rủi ro của người được bảo hiểm”** là **chủ đầu tư** trong trường hợp chủ đầu tư **“không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng”**.

Như vậy, khi bán, cho thuê mua bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai thì chủ đầu tư có thể **lựa chọn** thực hiện **“bảo lãnh ngân hàng”** hoặc thực hiện **“bảo hiểm bắt buộc”** để bảo vệ quyền lợi cho khách hàng.

b. Kiến nghị:

(1) Đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1 Điều 9 “**Dự thảo Luật Kinh doanh bảo hiểm (sửa đổi)**” như sau:

“c) Bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng hoặc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai trong trường hợp chủ đầu tư không được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng”.

(2) Đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 như sau:

Đồng thời, đề nghị bổ sung khoản 1 Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 như sau: **“1. Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng, hoặc thực hiện bảo hiểm bắt buộc khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng”** để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.

(3) Đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung Điều 292 Bộ Luật Dân sự 2015:

Đồng thời, đề nghị bổ sung khoản 10 (mới) vào Điều 292 Bộ Luật Dân sự 2015 quy định **“10. Bảo hiểm rủi ro”** cũng là một trong các **“biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ”** để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.

2.2)- Kiến nghị giữ nguyên quy định tại khoản 2 Điều 98 Luật Kinh doanh bảo hiểm 2000 cho phép “doanh nghiệp bảo hiểm được sử dụng vốn nhân rồi của mình để đầu tư”, trong đó có “kinh doanh bất động sản”:

a. Các quy định của Luật Kinh doanh bảo hiểm 2000 về “đầu tư vốn” của doanh nghiệp bảo hiểm:

- Điều 98 Luật Kinh doanh bảo hiểm 2000 quy định “doanh nghiệp bảo hiểm chỉ được sử dụng vốn nhân rồi của mình để đầu tư ở Việt Nam trong các lĩnh vực như mua trái phiếu Chính phủ, mua cổ phiếu, trái phiếu doanh nghiệp, kinh doanh bất động sản, góp vốn vào các doanh nghiệp khác, cho vay theo quy định của Luật các tổ chức tín dụng, gửi tiền tại các tổ chức tín dụng, theo quy định của Chính phủ”.

- Điều 59 Nghị định 73/2016/NĐ-CP quy định doanh nghiệp bảo hiểm, “không được đi vay để đầu tư trực tiếp hoặc ủy thác đầu tư vào chứng khoán, bất động sản và góp vốn vào doanh nghiệp khác”.

- Điều 62 Nghị định 73/2016/NĐ-CP quy định doanh nghiệp bảo hiểm phi nhân thọ chỉ được “kinh doanh bất động sản theo quy định tại Luật kinh doanh bất động sản tối đa 10% vốn nhân rồi từ dự phòng nghiệp vụ bảo hiểm”; Đối với doanh nghiệp bảo hiểm nhân thọ, chỉ được “kinh doanh bất động sản theo quy định tại Luật kinh doanh bất động sản tối đa 20% vốn nhân rồi từ dự phòng nghiệp vụ bảo hiểm”.

Hiệp hội nhận thấy, Luật Kinh doanh bảo hiểm 2000 và Nghị định 73/2016/NĐ-CP đã cho phép “doanh nghiệp bảo hiểm được sử dụng vốn nhân rồi của mình để đầu tư”, trong đó có “kinh doanh bất động sản” với mức “tối đa 15% - 20% vốn nhân rồi từ dự phòng nghiệp vụ bảo hiểm” là hợp lý và vẫn phải đảm bảo thực hiện nguyên tắc doanh nghiệp kinh doanh bảo hiểm “tự chịu trách nhiệm về hoạt động đầu tư, bảo đảm tính an toàn, hiệu quả và thanh khoản”.

Nhưng nay, nội dung khoản 3 Điều 142 “Dự thảo Luật Kinh doanh bảo hiểm (sửa đổi)” dự kiến quy định: “doanh nghiệp bảo hiểm không được phép thực hiện các hoạt động đầu tư” trong đó có “đầu tư trực tiếp bất động sản” là không hợp lý và sẽ làm giảm đi một kênh huy động vốn xã hội hóa ngoài nguồn vốn tín dụng ngân hàng.

b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi khoản 3 Điều 142 “Dự thảo Luật Kinh doanh bảo hiểm (sửa đổi)” theo hướng giữ nguyên quy định tại khoản 2 Điều 98 Luật Kinh doanh bảo hiểm 2000 cho phép “doanh nghiệp bảo hiểm được sử dụng vốn nhân rồi của mình để đầu tư”, trong đó có “kinh doanh bất động sản”, như sau:

“3. Doanh nghiệp bảo hiểm, chi nhánh doanh nghiệp bảo hiểm phi nhân thọ nước ngoài, doanh nghiệp tái bảo hiểm, chi nhánh doanh nghiệp tái bảo hiểm nước ngoài chỉ được sử dụng vốn nhân rồi của mình để đầu tư ở Việt Nam trong các lĩnh vực sau đây:

- a) Mua trái phiếu Chính phủ;
- b) Mua cổ phiếu, trái phiếu doanh nghiệp;
- c) Kinh doanh bất động sản;
- d) Góp vốn vào các doanh nghiệp khác;
- đ) Cho vay theo quy định của Luật các tổ chức tín dụng;
- e) Gửi tiền tại các tổ chức tín dụng.

4. Chính phủ quy định cụ thể danh mục đầu tư thuộc các lĩnh vực quy định tại khoản 3 Điều này và tỷ lệ vốn nhà nước được phép đầu tư vào mỗi danh mục đầu tư nhằm bảo đảm cho doanh nghiệp bảo hiểm luôn duy trì được khả năng thanh toán”.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
Bộ Tư pháp; Bộ Tài chính;
Bộ Tài nguyên Môi trường;
Bộ Công An; Ngân hàng Nhà nước;
- Ủy ban Giám sát tài chính quốc gia;
- Ủy ban nhân dân TPHCM;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com

Đính kèm: Phụ lục các quy định pháp luật có liên quan.

PHỤ LỤC

- Khoản 1 Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định “**chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng**”.

- Điều 98 Luật Kinh doanh bảo hiểm 2000 quy định về “**đầu tư vốn**” của doanh nghiệp bảo hiểm như sau: “**1. Việc đầu tư vốn của doanh nghiệp bảo hiểm phải bảo đảm an toàn, hiệu quả và đáp ứng được yêu cầu chi trả thường xuyên cho các cam kết theo hợp đồng bảo hiểm; 2. Doanh nghiệp bảo hiểm chỉ được sử dụng vốn nhân rủi của mình để đầu tư ở Việt Nam trong các lĩnh vực sau đây: a) Mua trái phiếu Chính phủ; b) Mua cổ phiếu, trái phiếu doanh nghiệp; c) Kinh doanh bất động sản; d) Góp vốn vào các doanh nghiệp khác; đ) Cho vay theo quy định của Luật các tổ chức tín dụng; e) Gửi tiền tại các tổ chức tín dụng; 3. Chính phủ quy định cụ thể danh mục đầu tư thuộc các lĩnh vực quy định tại khoản 2 Điều này và tỷ lệ vốn nhân rủi được phép đầu tư vào mỗi danh mục đầu tư nhằm bảo đảm cho doanh nghiệp bảo hiểm luôn duy trì được khả năng thanh toán**”.

- Điều 59 Nghị định 73/2016/NĐ-CP về “**nguyên tắc đầu tư**” đối với doanh nghiệp bảo hiểm, quy định: “**1. Nguồn vốn đầu tư của doanh nghiệp bảo hiểm, chi nhánh nước ngoài, doanh nghiệp môi giới bảo hiểm bao gồm: a) Vốn chủ sở hữu; b) Vốn nhân rủi từ dự phòng nghiệp vụ bảo hiểm; c) Các nguồn hợp pháp khác theo quy định pháp luật; 2. Hoạt động đầu tư của doanh nghiệp bảo hiểm, chi nhánh nước ngoài, doanh nghiệp môi giới bảo hiểm phải bảo đảm các nguyên tắc sau: a) Tuân thủ quy định pháp luật, tự chịu trách nhiệm về hoạt động đầu tư, bảo đảm tính an toàn, hiệu quả và thanh khoản; b) Không được đi vay để đầu tư trực tiếp hoặc ủy thác đầu tư vào chứng khoán, bất động sản và góp vốn vào doanh nghiệp khác; c) Không được đầu tư trở lại dưới mọi hình thức cho các cổ đông (thành viên) góp vốn hoặc người có liên quan với cổ đông (thành viên) góp vốn theo quy định tại Luật doanh nghiệp, trừ tiền gửi tại các cổ đông (thành viên) là tổ chức tín dụng; d) Không được đầu tư quá 30% nguồn vốn đầu tư vào các công ty trong cùng một tập đoàn hay một nhóm công ty có quan hệ sở hữu lẫn nhau (...)**”.

- Điều 62 Nghị định 73/2016/NĐ-CP quy định về **đầu tư vốn nhân rủi từ dự phòng nghiệp vụ bảo hiểm của doanh nghiệp bảo hiểm** như sau: “**Đầu tư vốn nhân rủi từ dự phòng nghiệp vụ bảo hiểm của doanh nghiệp bảo hiểm, chi nhánh nước ngoài được thực hiện trực tiếp bởi doanh nghiệp bảo hiểm, chi nhánh nước ngoài hoặc thông qua ủy thác đầu tư và chỉ được đầu tư tại Việt Nam trong các lĩnh vực sau: 1. Đối với doanh nghiệp bảo hiểm phi nhân thọ, chi nhánh nước ngoài: a) Mua trái phiếu Chính phủ, tín phiếu kho bạc, trái phiếu kho bạc, công trái xây dựng tổ quốc, trái phiếu chính quyền địa phương và trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh không hạn chế; b) Gửi tiền tại các tổ chức tín dụng không hạn chế; c) Mua cổ phiếu, trái phiếu doanh nghiệp, chứng chỉ quỹ, góp vốn vào các doanh nghiệp khác tối đa 35% vốn nhân rủi từ dự phòng nghiệp vụ bảo hiểm; d) Kinh doanh bất động sản theo quy định tại Luật kinh doanh bất động sản tối đa 10% vốn nhân rủi từ dự phòng nghiệp vụ bảo hiểm; 2. Đối với doanh nghiệp bảo hiểm nhân thọ, doanh nghiệp bảo hiểm sức khỏe: a) Mua trái phiếu Chính phủ, tín phiếu kho bạc, trái phiếu kho bạc, công trái xây dựng tổ quốc, trái phiếu chính quyền địa phương và trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh không hạn chế; b) Gửi tiền tại các tổ chức tín dụng không hạn chế; c) Mua cổ phiếu, trái phiếu doanh nghiệp, chứng chỉ quỹ tối đa 50% vốn nhân rủi từ dự phòng nghiệp vụ bảo hiểm; d) Kinh doanh bất động sản theo quy định tại Luật kinh doanh bất động sản tối đa**

20% vốn nhân rồi từ dự phòng nghiệp vụ bảo hiểm; đ) Góp vốn vào các doanh nghiệp khác tối đa 20% vốn nhân rồi từ dự phòng nghiệp vụ bảo hiểm”.

- Khoản 3 Điều 142 “Dự thảo Luật Kinh doanh bảo hiểm (sửa đổi)” dự kiến quy định: **“3. Doanh nghiệp bảo hiểm, chi nhánh doanh nghiệp bảo hiểm phi nhân thọ nước ngoài, doanh nghiệp tái bảo hiểm, chi nhánh doanh nghiệp tái bảo hiểm nước ngoài không được phép thực hiện các hoạt động đầu tư sau đây:**

a) Đi vay để đầu tư chứng khoán, **bất động sản** hoặc **góp vốn vào doanh nghiệp khác, trừ trường hợp** vay để đầu tư xây dựng trụ sở kinh doanh, địa điểm làm việc, kho tàng phục vụ trực tiếp cho các hoạt động nghiệp vụ của doanh nghiệp bảo hiểm, chi nhánh doanh nghiệp bảo hiểm phi nhân thọ nước ngoài, doanh nghiệp tái bảo hiểm, chi nhánh doanh nghiệp tái bảo hiểm nước ngoài theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều này;

b) Đầu tư trực tiếp bất động sản, trừ trường hợp:

- **Mua, đầu tư sở hữu bất động sản để sử dụng làm trụ sở kinh doanh**, địa điểm làm việc hoặc cơ sở kho tàng phục vụ trực tiếp cho các hoạt động nghiệp vụ của doanh nghiệp bảo hiểm, chi nhánh doanh nghiệp bảo hiểm phi nhân thọ nước ngoài, doanh nghiệp tái bảo hiểm, chi nhánh doanh nghiệp tái bảo hiểm nước ngoài;

- **Cho thuê trụ sở kinh doanh chưa sử dụng hết** thuộc quyền sở hữu hoặc sử dụng của doanh nghiệp bảo hiểm, chi nhánh doanh nghiệp bảo hiểm phi nhân thọ nước ngoài, doanh nghiệp tái bảo hiểm, chi nhánh doanh nghiệp tái bảo hiểm nước ngoài;

- **Nắm giữ bất động sản**, bao gồm quyền sử dụng đất do xử lý trái phiếu có bảo đảm bằng bất động sản, do đối trừ công nợ phải thu bằng bất động sản. **Trong thời hạn 03 năm** kể từ ngày xử lý trái phiếu bảo đảm bằng bất động sản hoặc đối trừ công nợ phải thu bằng bất động sản, doanh nghiệp bảo hiểm, chi nhánh doanh nghiệp bảo hiểm phi nhân thọ nước ngoài, doanh nghiệp tái bảo hiểm, chi nhánh doanh nghiệp tái bảo hiểm nước ngoài **phải chuyển nhượng hoặc thanh lý bất động sản**”.