ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN Số: 12/2022/CV- HoREA *"V/v Góp ý Dự thảo Luật Kinh doanh bảo hiểm (sửa đổi)"*	*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 03 năm 2022*

Kính gửi: Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) cơ bản thống nhất với nội dung bản Dự thảo 5 Luật Kinh doanh bảo hiểm *(sửa đổi),* nhưng xin đề nghị Quốc hội xem xét **bổ sung** quy định về ***"bảo hiểm nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà, công trình xây dựng theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng"*** đối với các giao dịch kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai và đề nghị **bổ sung trở lại** quy định **cho phép doanh nghiệp bảo hiểm được mua cổ phiếu, trái phiếu doanh nghiệp, chứng chỉ quỹ, góp vốn vào các doanh nghiệp khác, được kinh doanh bất động sản** theo quy định của Chính phủ, như đã quy định tại khoản 2 Điều 98 Luật Kinh doanh bảo hiểm 2000.

1/- Kiến nghị bổ sung quy định về *"bảo hiểm nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà, công trình xây dựng theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng khi bán, cho thuê mua bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai":*

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 bất động sản *(nhà, công trình xây dựng)* **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, nếu **chỉ** quy định **một** biện pháp ***"bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng"*** thì **đúng** nhưng **chưa đủ,** mà cần **bổ sung thêm** biện pháp ***"bảo hiểm rủi ro"*** thông qua cơ chế hoạt động doanh nghiệp bảo hiểm ***"bảo hiểm rủi ro"*** cho khách hàng mua, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai thông qua hoạt động của doanh nghiệp bảo hiểm ***"chấp nhận rủi ro của người được bảo hiểm"*** **là chủ đầu tư** trong trường hợp ***"không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng"*** bởi các lẽ sau đây:

1.1)- Sự cần thiết bổ sung *"biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi bán bất động sản hình thành trong tương lai":*

(1) Khoản 1 Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 **chỉ** quy định **một *"biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ"*** của chủ đầu tư là phải thực hiện ***"bảo lãnh ngân hàng"*** trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, trong lúc Bộ Luật Dân sự 2015 quy định **nhiều *"biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ".***

(2) Điều 292 Bộ Luật Dân sự 2015 quy định **09** ***"biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ",*** trong đó có biện pháp có tiền ***"ký quỹ"*** hoặc ***"thế chấp tài sản".***

Tuy nhiên, Điều 292 Bộ Luật Dân sự 2015 **lại <u>không quy định</u> biện pháp *"<u>bảo hiểm rủi ro</u>"*** cũng là một ***"biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ".***

Hiệp hội nhận thấy, biện pháp ***"bảo hiểm rủi ro"*** thông qua cơ chế hoạt động doanh nghiệp bảo hiểm ***"bảo hiểm rủi ro"*** cho khách hàng mua, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai thông qua hoạt động của doanh nghiệp bảo hiểm ***"chấp nhận rủi ro của người được bảo hiểm"*** **là chủ đầu tư** trong trường hợp ***"không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng"*** cũng là một ***"biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ",*** mà biện pháp ***"bảo hiểm rủi ro"*** theo quy định của pháp luật về bảo hiểm chính là một ***"biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ"*** được thực hiện **<u>ngoài hệ thống</u> tổ chức tín dụng,** theo phương thức *"xã hội hóa"*, giúp **<u>giảm tải, giảm áp lực</u> cho hệ thống tổ chức tín dụng.**

(3) Bên cạnh đó, khoản 1 Điều 128 Luật Các tổ chức tín dụng 2010 quy định **dư nợ *"bảo lãnh nghĩa vụ tài chính"*** được tính vào ***"tổng mức dư nợ*** *cấp tín dụng đối với* ***một khách hàng không được vượt quá 15%*** *vốn tự có của ngân hàng thương mại;* ***tổng mức dư nợ*** *cấp tín dụng đối với* ***một khách hàng và người có liên quan không được vượt quá 25%*** *vốn tự có của ngân hàng thương mại".*

Khi thực hiện ***"bảo lãnh ngân hàng"*** thì trên thực tế chủ đầu tư **bị giảm nguồn vốn tín dụng** có thể **được vay,** *ví dụ: Doanh nghiệp A có hạn mức tín dụng 1.000 tỷ đồng, nếu đã thực hiện "bảo lãnh ngân hàng" với giá trị 150 tỷ đồng (chiếm 15% hạn mức tín dụng) thì chỉ còn được vay tối đa 850 tỷ đồng.*

Đồng thời, để có được ***"bảo lãnh ngân hàng"*** thì chủ đầu tư phải thực hiện ***"biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ",*** trong đó có biện pháp có tiền ***"ký quỹ"*** hoặc ***"thế chấp tài sản"*** theo quy định tại Điều 292 Bộ Luật Dân sự 2015, trong lúc nếu thực hiện cơ chế *"bảo hiểm rủi ro"* cho khách hàng mua, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai, thì **chủ đầu tư chỉ phải trả *"phí bảo hiểm"*** cho doanh nghiệp bảo hiểm theo thỏa thuận của Hợp đồng bảo hiểm.

(4) Khoản 2 Điều 4 Dự thảo Luật Kinh doanh bảo hiểm *(sửa đổi)* giải thích *"kinh doanh bảo hiểm gốc là hoạt động của* ***doanh nghiệp bảo hiểm*** *(…)* ***chấp nhận rủi ro của người được bảo hiểm,*** *trên cơ sở* ***bên mua bảo hiểm đóng phí bảo hiểm để doanh nghiệp bảo hiểm*** *(…)* ***trả tiền bảo hiểm hoặc bồi thường*** *khi xảy ra sự kiện bảo hiểm theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo hiểm"* có thể hiểu là bao gồm cả hoạt động của doanh nghiệp bảo hiểm ***"chấp nhận rủi ro của người được bảo hiểm"*** là **chủ đầu tư** khi bán, cho thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai trong trường hợp chủ đầu tư ***"không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng".***

(5) Khoản 4 Điều 5 Dự thảo Luật Kinh doanh bảo hiểm *(sửa đổi)* quy định: *"Nhà nước* ***khuyến khích,*** *tạo điều kiện đối với việc triển khai và tham gia các sản phẩm bảo*

*hiểm nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp, các sản phẩm bảo hiểm vi mô và **các sản phẩm bảo hiểm vì mục tiêu an sinh, xã hội khác",*** mà hoạt động của doanh nghiệp bảo hiểm ***"chấp nhận rủi ro của người được bảo hiểm"*** là **chủ đầu tư** khi bán, cho thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai trong trường hợp chủ đầu tư ***"không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng"*** cũng chính là nhằm để thực hiện ***"mục tiêu an sinh, xã hội".***

(6) Điểm c khoản 1 Điều 9 Dự thảo Luật Kinh doanh bảo hiểm *(sửa đổi)* quy định: ***"Bảo hiểm bắt buộc** trong hoạt động **đầu tư xây dựng",*** mà *"trong hoạt động đầu tư xây dựng"* bao gồm cả hoạt động **bán, cho thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai.**

Do vậy, Hiệp hội nhận thấy **rất cần thiết bổ sung thêm biện pháp *"bảo hiểm rủi ro"*** cho khách hàng mua, thuê mua bất động sản **hình thành trong tương lai** thông qua hoạt động của doanh nghiệp bảo hiểm ***"chấp nhận rủi ro của người được bảo hiểm"*** **là chủ đầu tư** trong trường hợp ***"không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng"*** vào Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và vào Dự thảo Luật Kinh doanh bảo hiểm *(sửa đổi)*.

1.2)- Kiến nghị:

a. 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 bất động sản hình thành trong tương lai trong trường hợp chủ đầu tư không 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".***

b. Đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung Điều 292 Bộ Luật Dân sự 2015:

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".***

c. Đề nghị xem xét sửa đổi, 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".*

2/- Kiến nghị tiếp tục cho phép doanh nghiệp bảo hiểm được mua cổ phiếu, trái phiếu doanh nghiệp, chứng chỉ quỹ, góp vốn vào các doanh nghiệp khác, được kinh doanh bất động sản theo quy định của Chính phủ, như đã quy định tại khoản 2 Điều 98 Luật Kinh doanh bảo hiểm 2000:

2.1)- Các quy định của Luật Kinh doanh bảo hiểm về *"đầu tư vốn"* của doanh nghiệp bảo hiểm:

- 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 nhàn rỗi 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) <u>Kinh doanh bất động sản</u>; 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. <u>Chính phủ quy định</u> cụ thể danh mục đầu tư*** *thuộc các lĩnh vực quy định tại khoản 2 Điều này và* ***tỷ lệ vốn nhàn rỗi 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 nhàn rỗi 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) <u>Không được đi vay</u> để đầu tư trực tiếp hoặc ủy thác đầu tư vào*** *chứng khoán,* ***<u>bất động sản</u> 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 **<u>đầu tư vốn nhàn rỗi từ dự phòng nghiệp vụ bảo hiểm</u> của doanh nghiệp bảo hiểm** như sau: ***"Đầu tư vốn nhàn rỗi*** *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 <u>phi nhân thọ</u>,*** *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 <u>tối đa 35</u>% vốn nhàn rỗi từ dự phòng nghiệp vụ bảo hiểm; d) <u>Kinh doanh bất động sản</u> theo quy định tại Luật kinh doanh bất động sản <u>tối đa 10</u>% vốn nhàn rỗi từ dự phòng nghiệp vụ bảo hiểm; 2.*** *Đối với* ***doanh nghiệp bảo hiểm <u>nhân thọ</u>,*** *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 <u>tối đa 50</u>% vốn nhàn rỗi từ dự phòng nghiệp vụ bảo hiểm; d) <u>Kinh doanh bất động sản</u> theo quy định tại Luật kinh doanh bất động sản <u>tối đa 20</u>% vốn nhàn rỗi từ dự phòng nghiệp vụ bảo hiểm; đ) Góp vốn vào các doanh nghiệp khác <u>tối đa 20</u>% vốn nhàn rỗi 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* ***<u>không được phép</u> thực hiện các hoạt động đầu tư*** *sau đây:*

***a) <u>Đi vay</u> để đầu tư** chứng khoán, **<u>bất động sản</u>** 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) <u>Đầu tư trực tiếp bất động sản</u>, 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** (...)".*

2.2)- Nhận xét khoản 3 Điều 142 Dự thảo Luật Kinh doanh bảo hiểm *(sửa đổi):*

Khoản 3 Điều 142 Dự thảo Luật Kinh doanh bảo hiểm *(sửa đổi)* quy định **doanh nghiệp bảo hiểm *"<u>không được phép</u>"*** thực hiện các hoạt động đầu tư như ***"<u>đi vay</u> để đầu tư** chứng khoán, **<u>bất động sản</u>** hoặc **góp vốn vào doanh nghiệp khác; <u>đầu tư trực tiếp bất động sản</u>"*** có một số **bất cập, hạn chế** sau đây:

(1) Khoản 3 Điều 142 Dự thảo Luật Kinh doanh bảo hiểm *(sửa đổi)* quy định **doanh nghiệp bảo hiểm *"<u>không được phép</u>"*** thực hiện các hoạt động đầu tư như ***"<u>đi vay</u> để đầu tư** chứng khoán, **<u>bất động sản</u>** hoặc **góp vốn vào doanh nghiệp khác; <u>đầu tư trực tiếp bất động sản</u>"*** thì đã thay đổi 180^0, **hoàn toàn <u>trái ngược</u>** với khoản 2 Điều 98 Luật Kinh doanh bảo hiểm 2000 quy định *"doanh nghiệp bảo hiểm **<u>chỉ được</u> sử dụng vốn nhàn rỗi <u>của mình</u> để đầu tư** ở Việt Nam"*, trong đó có hoạt động ***"mua cổ phiếu, trái phiếu doanh nghiệp; <u>kinh doanh bất động sản</u>; góp vốn vào các doanh nghiệp khác"*** và giao cho ***"<u>Chính phủ quy định</u> cụ thể danh mục đầu tư** và **tỷ lệ vốn nhàn rỗi được phép đầu tư** vào mỗi danh mục đầu tư"* vừa đảm bảo tính hợp lý, vừa *"nhằm bảo đảm cho doanh nghiệp bảo hiểm luôn duy trì được khả năng thanh toán"*, vừa phù hợp với thông lệ quốc tế.

Do vậy, nên tiếp tục quy định tương tự như nội dung khoản 2 Điều 98 Luật Kinh doanh bảo hiểm 2000.

(2) Khoản 3 Điều 142 Dự thảo Luật Kinh doanh bảo hiểm *(sửa đổi)* quy định ***"<u>không được phép</u>"*** đồng nghĩa với quy định ***"cấm",*** nhưng tại Điều 10 Dự thảo Luật Kinh doanh bảo hiểm *(sửa đổi)* quy định ***"các hành vi bị nghiêm cấm"*** không có nội dung quy định ***"<u>không được phép đi vay</u>** để đầu tư chứng khoán, bất động sản hoặc góp vốn vào doanh nghiệp khác; đầu tư trực tiếp bất động sản"* của khoản 3 Điều 142.

(3) Khoản 3 Điều 142 Dự thảo Luật Kinh doanh bảo hiểm *(sửa đổi)* quy định doanh nghiệp bảo hiểm ***"không được phép đi vay** để đầu tư chứng khoán, bất động sản hoặc góp vốn vào doanh nghiệp khác; đầu tư trực tiếp bất động sản"*.

Nội dung này đã được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 59 Nghị định 73/2016/NĐ-CP như sau: ***"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** (...); **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 (...)"* nhằm để quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện khoản 2 Điều 98 Luật Kinh doanh bảo hiểm 2000, theo đó*"doanh nghiệp bảo hiểm **chỉ được sử dụng vốn nhàn rỗi của mình để đầu tư** ở Việt Nam"*, nên điểm b khoản 2 Điều 59 Nghị định 73/2016/NĐ-CP mới quy định doanh nghiệp bảo hiểm ***"không được đi vay để đầu tư".***

Do vậy, khoản 3 Điều 142 Dự thảo Luật Kinh doanh bảo hiểm *(sửa đổi)* quy định doanh nghiệp bảo hiểm ***"không được phép đi vay** để đầu tư chứng khoán, bất động sản hoặc góp vốn vào doanh nghiệp khác; đầu tư trực tiếp bất động sản"* là **chưa chuẩn xác** và **không chặt chẽ** về mặt quy phạm pháp luật. Bởi lẽ, nếu quy định doanh nghiệp bảo hiểm ***"không được phép đi vay** để đầu tư chứng khoán, bất động sản..."* thì doanh nghiệp bảo hiểm vẫn **có thể sử dụng vốn nhàn rỗi của mình** để đầu tư.

2.3)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 142 Dự thảo Luật Kinh doanh bảo hiểm *(sửa đổi)* 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 nhàn rỗi 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.

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 nhàn rỗi 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.

***3bis.** 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 **3bis** Điều này;*

*b) **Đi vay để** 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 (...)".

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:
- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
Bộ Tài chính; Bộ Xây dựng;
Bộ Tư pháp; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
Bộ Tài nguyên Môi trường;
Ngân hàng Nhà nước;
Viện Nghiên cứu lập pháp Quốc hội;
- Ban Chấp hành HH;
- Qúy vị Hội viên;
- Lưu VP.

TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH

Lê Hoàng Châu
ĐTDĐ: 0903 811 069
Email: lehoangchau1954@gmail.com