

บ้านที่มีเอกสารน.ส. 3 ก. เอาไปขอสินเชื่อบ้านแลกเงินได้ไหม ?

นำเสนอเมื่อ : 27 มี.ค. 2568

สินเชื่อ**บ้านแลกเงิน** (Home Equity Loan)

เป็นทางเลือกทางการเงินที่เจ้าของบ้านสามารถนำอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ไปขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินเพื่อใช้จ่ายตามความต้องการต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นการปรับปรุงบ้าน, ขยายธุรกิจ, ปลดหนี้ หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

แต่คำถามสำคัญที่หลายคนสงสัยคือ บ้านที่มีเอกสารสิทธิ์ประเภท น.ส. 3 ก.

สามารถไปขอสินเชื่อบ้านแลกเงินได้หรือไม่?

คำตอบเกี่ยวข้องกับประเภทของเอกสารสิทธิ์และเงื่อนไขของสถาบันการเงิน ซึ่งเราจะอธิบายให้ชัดเจนในบทความนี้



ทำความเข้าใจกับเอกสารสิทธิ น.ส. 3 ก.

น.ส. 3 ก. (หนังสือรับรองการทำประโยชน์) เป็นเอกสารสิทธิประเภทหนึ่งที่เกิดโดยกรมที่ดิน ซึ่งสามารถซื้อขาย โอนกรรมสิทธิ์ และจำนองได้ อย่างไรก็ตาม น.ส. 3 ก. ไม่ใช่โฉนดที่ดิน แต่เป็นเอกสารที่รับรองการทำประโยชน์ในที่ดินนั้น ๆ และมีแผนที่ระบุขอบเขตที่ดินที่ชัดเจนกว่าประเภท น.ส. 3 หรือ น.ส. 3 ขอดีของ น.ส. 3 ก. และสามารถแปลงเป็นโฉนดที่ดินได้เมื่อผ่านกระบวนการรังวัดและประกาศจากกรมที่ดิน

บ้านที่มี น.ส. 3 ก. ขอสินเชื่อบ้านแลกเงินได้หรือไม่?

โดยทั่วไป สถาบันการเงินส่วนใหญ่จะไม่รับบ้านที่อยู่บนที่ดิน น.ส. 3 ก. เป็นหลักประกันสำหรับสินเชื่อบ้านแลกเงิน เหตุผลหลักคือ น.ส. 3 ก. ยังไม่ใช่โฉนดที่ดิน ซึ่งหมายความว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์ยังไม่มีสิทธิ์ครอบครองเต็มรูปแบบเหมือนโฉนด (น.ส. 4) สถาบันการเงินมักจะกำหนดให้หลักทรัพย์ที่นำมาค้ำประกันต้องเป็น โฉนดที่ดิน หรือ น.ส. 3 ก. ที่แปลงเป็นโฉนดแล้ว

อย่างไรก็ตาม หากต้องการใช้ที่ดิน น.ส. 3 ก. ในการขอสินเชื่อ สามารถทำได้ในบางกรณี เช่น:

แปลง น.ส. 3 ก. เป็นโฉนดที่ดินก่อน

- หากต้องการขอสินเชื่อบ้านแลกเงิน ควรติดต่อสำนักงานที่ดินเพื่อดำเนินการแปลง น.ส. 3 ก. เป็นโฉนด ซึ่งจะทำให้สามารถไ้บ้านและที่ดินเป็นหลักประกันเงินกู้ได้
- กระบวนการแปลงต้องผ่านการรังวัด ตรวจสอบกรรมสิทธิ์ และรอประกาศจากกรมที่ดิน ซึ่งใช้เวลาตั้งแต่ 3-12 เดือน

ขอสินเชื่อประเภทอื่นที่รับ น.ส. 3 ก. เป็นหลักประกัน

- แม้ว่าสินเชื่อบ้านแลกเงินทั่วไปจะไม่รับ น.ส. 3 ก. แต่สถาบันการเงินบางแห่ง เช่น ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร (ธ.ก.ส.) หรือสถาบันการเงินเฉพาะกิจ อาจมีสินเชื่อประเภทที่รับ น.ส. 3 ก. เป็นหลักประกันได้
- นอกจากนี้ บางธนาคารอาจมีสินเชื่อที่ดินสำหรับผู้ถือ น.ส. 3 ก. โดยเฉพาะ

ใช้โฉนดที่ดินอื่นเป็นหลักประกันแทน

หากมีที่ดินแปลงอื่นที่มีโฉนดสมบูรณ์ อาจนำที่ดินนั้นไปค้ำประกันสินเชื่อแทนการใช้บ้านบนที่ดิน น.ส. 3 ก.

ข้อควรระวังเมื่อถือ น.ส. 3 ก. และต้องการขอสินเชื่อ

- ตรวจสอบว่าที่ดินสามารถแปลงเป็นโฉนดได้หรือไม่: ไม่ใช่ที่ดิน น.ส. 3 ก. ทุกแปลงจะสามารถแปลงเป็นโฉนดได้ทันที ควรตรวจสอบกับสำนักงานที่ดินล่วงหน้า
- เช็กเงื่อนไขสินเชื่อของแต่ละสถาบันการเงิน: หากมีข้อจำกัดเรื่อง น.ส. 3 ก. บางสถาบันการเงินอาจมีทางเลือกสินเชื่อที่ยืดหยุ่นกว่า
- เปรียบเทียบอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขอื่น ๆ: หากใช้ น.ส. 3 ก. ขอสินเชื่อประเภทอื่น ควรศึกษาอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขให้รอบคอบ
- พิจารณาค่าใช้จ่ายในการแปลงเป็นโฉนด: หากต้องการแปลงเป็นโฉนดเพื่อขอสินเชื่อ อาจมีค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่ต้องคำนึงถึง

บ้านที่มี น.ส. 3 ก. ไม่สามารถนำไปขอสินเชื่อบ้านแลกเงินได้โดยตรง เนื่องจากยังไม่ใช้โฉนดที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ อย่างไรก็ตาม เจ้าของที่ดินสามารถดำเนินการแปลง น.ส. 3 ก. เป็นโฉนด เพื่อเพิ่มโอกาสในการขอสินเชื่อ หรือมองหาทางเลือกสินเชื่อที่เหมาะสมกับประเภทของที่ดินที่ถืออยู่