



คู่มือ “ซื้อบ้านมือสอง” ฉบับเต็ม



การซื้อบ้านมือสอง เป็นอีกหนึ่งทางเลือกที่คนอยากมีบ้านสามารถเข้าถึงได้ง่ายขึ้น ด้วยราคาของบ้านที่ถูกกว่าบ้านมือหนึ่งค่อนข้างมาก และมีตัวเลือกในทำเลที่หลากหลาย เพียงปรับปรุงหรือต่อเติมให้น่าอยู่ก็พร้อมย้ายเข้าได้ทันที

แต่ในการซื้อบ้านมือสอง ก็มีสิ่งที่คุณต้องเตรียมพร้อมทั้งด้านข้อมูลและการเงิน รวมถึงมีสิ่งที่จะต้องระมัดระวังในการเลือกซื้อบ้านมือสองที่เหมาะสม เพื่อป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นในภายหลัง จนอาจทำให้บ้านในฝันของคุณต้องกลายเป็นบ้านที่มีแต่ปัญหารุมเร้า

สำหรับใครที่กำลังวางแผนจะซื้อบ้านมือสอง คู่มือฉบับนี้ได้รวมเอาข้อมูลทั้งหมดที่คุณต้องรู้สำหรับการ **“ซื้อบ้านมือสอง”** เพื่อให้คุณได้มีบ้านในฝันที่คุ้มค่า และตอบโจทย์ความสุขของการอยู่อาศัยในทุกด้าน



เนื้อหาทั้งหมดใน คู่มือ “**ซื้อบ้านมือสอง**” ฉบับเต็ม

1 ซื้อกับเจ้าของบ้านโดยตรง

- สิ่งที่ต้องรู้ในการซื้อบ้านมือสอง
- ทำเลของบ้านที่ต้องการซื้อ
- การเปรียบเทียบข้อมูลบ้านอย่างละเอียด
- ตรวจสอบความถูกต้องของโฉนดที่ดิน

2 ช่องทางในการซื้อบ้านมือสอง

- ซื้อกับเจ้าของบ้านโดยตรง
- ซื้อผ่านนายหน้าหรือตัวแทนขาย
- ซื้อจากทรัพย์สินรอการขายจากธนาคาร

3 วิธีตรวจสอบสภาพบ้านมือสอง อย่างละเอียดก่อนเลือกซื้อ

- ตรวจสอบโครงสร้างของตัวบ้าน
- ตรวจสอบระบบน้ำ
- ตรวจสอบระบบไฟฟ้า

4 ขั้นตอนการซื้อขาย และโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสอง

- การตกลงราคาและทำสัญญาจะซื้อจะขาย
- รวบรวมเอกสารเพื่อขอสินเชื่อสำหรับซื้อบ้านมือสอง
- การโอนกรรมสิทธิ์บ้าน

1

สิ่งที่ต้องรู้ในการซื้อ บ้านมือสอง

ในการเลือกซื้อบ้านมือสองให้ถูกใจและคุ้มค่าที่สุด จะต้องตอบโจทย์ทั้งราคาที่เหมาะสม ผลการอยู่อาศัยที่สงบสุข รวมไปถึงโอกาสในการขายต่อในอนาคตที่ดีด้วย

โดยสิ่งที่คุณต้องรู้ก่อนตัดสินใจซื้อบ้านมือสอง มีดังนี้



การเลือกทำเลที่ตั้งของบ้านมือสองควร เป็นสิ่งแรกที่ต้องดูก่อนตัดสินใจหารายละเอียดบ้าน เนื่องจากพื้นที่ที่อาศัยอยู่จะมีผลโดยตรงต่อการอยู่อาศัยในระยะยาว โดยสิ่งที่ต้องดูได้แก่

- **ที่ตั้งของบ้าน** โดยดูจากความสะดวกในการเข้า-ออกเป็นหลัก ทางเข้าบ้านเป็นซอยแคบ หรือซอยตันที่จะส่งผลต่อการเดินทางในแต่ละวันหรือไม่ รวมถึงแหล่งอำนวยความสะดวกใกล้เคียงมีอะไรบ้างและต้องใช้เวลาเดินทางไปนานเท่าไร
- **บริเวณโดยรอบ** โดยดูว่าบริเวณใกล้เคียงเป็นบ่อบำบัดน้ำเสีย จุดทิ้งขยะ โรงงานอุตสาหกรรม หรือเขตก่อสร้างที่จะรบกวนความเป็นอยู่หรือไม่
- **ตรวจสอบแนวเวนคืนที่ดิน** โดยดูว่าทำเลของบ้านที่จะซื้อ ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่อยู่ในเขตแนวเวนคืนที่ดินหรือถูกเวนคืนที่ดินเพื่อนำไปพัฒนาตามผังเมืองหรือไม่
- **ตรวจสอบพื้นที่เสี่ยงน้ำท่วม** โดยดูว่าทำเลของบ้านที่จะซื้อนั้นอยู่ในพื้นที่เสี่ยงน้ำท่วม หรือมีปัญหา น้ำท่วมซ้ำซากหรือไม่ (สามารถตรวจสอบได้จากเว็บไซต์ [สำนักงานพัฒนาเทคโนโลยีอวกาศและภูมิสารสนเทศ](#))

เพราะหากเจอบ้านสวยถูกใจ น่ายุ่ แต่อยู่ในทำเลที่เสื่อมโทรมหรือมีปัญหา ก็ส่งผลต่อความสุขในการอยู่อาศัยอย่างแน่นอน

② การเปรียบเทียบข้อมูลบ้านอย่างละเอียด

เมื่อรู้ทำเลของบ้านมือสองที่ต้องการซื้อแล้ว ให้ทำการหาข้อมูลบ้านมือสองที่กำลังประกาศขายในบริเวณเดียวกันให้มากที่สุด และทำการคัดเลือกเบื้องต้นจากข้อมูลก่อนว่ามีหลังไหนที่อยู่ในงบประมาณบ้าง

จากนั้นให้ทำการนัดหมายกับเจ้าของบ้านหรือนายหน้าที่ประกาศขาย เพื่อเข้าดูสภาพบ้านให้ครบทุกหลัง ดูรายละเอียดทั้งขนาดพื้นที่ ตำแหน่งของบ้าน การตกแต่ง รวมถึงเฟอร์นิเจอร์ที่จะได้รับ แล้วนำข้อมูลทั้งหมดมาเปรียบเทียบกันอีกครั้งเพื่อให้สามารถเลือกซื้อบ้านมือสองได้ถูกใจที่สุด

ข้อควรระวังในการเลือกซื้อบ้านมือสอง

โดยเฉพาะบ้านมือสองที่มีราคาถูก จะต้องตรวจสอบประวัติหรือหาสาเหตุให้ได้ว่าทำไมเจ้าของถึงตัดสินใจขายในราคาถูก เช่น ขายราคาถูกเนื่องจากสภาพบ้านที่เสื่อมโทรม ก็ต้องเข้าไปตรวจสอบดูว่ามีความเสื่อมโทรมที่ส่งผลกระทบต่อโครงสร้างหรือไม่ ซึ่งถ้าหากตัดสินใจเลือกซื้อไปแล้วก็อาจต้องเตรียมเงินก้อนใหญ่ในการซ่อมแซมหรือรื้อถอนในอนาคต

③ ตรวจสอบความถูกต้องของโฉนดที่ดิน

โดยดูว่าบ้านมือสองที่จะตกลงซื้อนั้นมีข้อมูลโฉนดที่ดินที่ถูกต้อง และไม่ถูกปลอมแปลงขึ้นมา เนื่องจากบ้านยังมีปัญหาในการติดจำนองกับธนาคาร หรือถูกอายัดตามกฎหมาย

รวมถึงดูว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ตัวจริงเป็นใคร เพื่อป้องกันการแอบอ้างสิทธิ์ในการขายที่จะสร้างความเสียหายให้กับคุณได้ในภายหลังด้วย

สำหรับวิธีตรวจสอบความถูกต้องของโฉนดที่ดิน สามารถทำได้ดังนี้

- ตรวจสอบเลขโฉนดที่ดินผ่าน **บริการข้อมูลโฉนดที่ดินออนไลน์**
- การนำเอาโฉนดไปตรวจสอบกับสำนักงานที่ดินโดยตรง
- นำเลขที่โฉนดไปตรวจสอบราคาที่ดินกับ **เว็บไซต์ของกรมธนารักษ์** โดยเมื่อกรอกข้อมูลเลขที่โฉนดลงไปแล้ว จะพบว่าข้อมูลบนโฉนดที่ดินมีความถูกต้องหรือไม่ และยังช่วยให้ทราบถึงราคาประเมินที่ดิน ที่สามารถนำมาต่อรองในการซื้อขายบ้านมือสองได้อีกด้วย

2

ช่องทาง ในการซื้อบ้านมือสอง

บ้านมือสองในตลาดมีให้เลือกหลากหลายรูปแบบ และมีหลายทำเลที่คุณสามารถเลือกดูได้ตามความต้องการ โดยช่องทางในการซื้อบ้านมือสองในปัจจุบันมีดังนี้

① ซื้อกับเจ้าของบ้านโดยตรง

เป็นการติดต่อไปยังเจ้าของบ้านโดยตรง โดยหาได้จากประกาศขายบ้านมือสองตามเว็บไซต์หรือป้ายประกาศ ซึ่งการได้พูดคุยกับเจ้าของบ้านโดยตรงจะทำให้คุณได้มีโอกาสต่อรองราคา และสามารถตกลงเรื่องค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ ได้สะดวกยิ่งขึ้น

แต่ในขั้นตอนการดำเนินการซื้อขายอาจมีความยุ่งยากเล็กน้อย ถ้าหากทั้งผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีประสบการณ์ในการดำเนินการซื้อขายบ้านมาก่อน ก็อาจจะเสียเวลาไปกับการเตรียมเอกสารนานยิ่งขึ้น

และก่อนการตัดสินใจตกลงซื้อ จะต้องตรวจสอบความถูกต้องของโฉนดที่ดินให้ดีก่อน ว่ามีการสวมรอยหรือปลอมแปลงเอกสาร ที่จะทำให้เกิดปัญหาในอนาคตหรือไม่

② ซื้อผ่านนายหน้าหรือตัวแทนขาย

อีกหนึ่งช่องทางที่เพิ่มความสะดวกให้กับผู้ที่ต้องการซื้อบ้านมือสอง เนื่องจากนายหน้ามักจะมีตัวเลือกของบ้านมือสองในทำเลที่หลากหลายมาเสนอให้ ช่วยให้คุณไม่ต้องเสียเวลาไปกับการหาข้อมูล

และในขั้นตอนการดำเนินการซื้อขาย ทางนายหน้าก็จะเป็นผู้ดำเนินการเรื่องและทำสัญญาต่างๆ ให้ทำให้การซื้อขายเกิดขึ้นได้อย่างรวดเร็วและสะดวกมากขึ้น

แต่ในการซื้อบ้านมือสองผ่านนายหน้า ก็จะต้องตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลในโฉนดให้ดี โดยเฉพาะชื่อเจ้าของล่าสุด ว่าตรงกับในฐานข้อมูลของกรมที่ดินหรือไม่ รวมถึงในการซื้อบ้านก็อาจมีราคาสูงขึ้นจากการบวกค่านายหน้าเข้าไปด้วยนั่นเอง

③ ซื้อจากทรัพย์สินรอการขายจากรธนาคาร

ทรัพย์สินรอการขายหรือที่รู้จักกันในชื่อ “ทรัพย์บ้านมือสอง” โดยธนาคารจะไปประมูลบ้านที่ถูกฟ้องยึดทรัพย์มาจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี แล้วนำมาขายต่อให้กับผู้ที่ต้องการซื้อบ้านมือสอง

ซึ่งการซื้อบ้านมือสองกับธนาคารโดยตรง มีจุดเด่นตรงที่คุณสามารถต่อรองราคาบ้านให้ถูกลงได้ เหมือนกับการซื้อจากเจ้าของบ้าน มีตัวเลือกบ้านและทำเลที่หลากหลาย และทางธนาคารจะตรวจสอบรายละเอียดการซื้อขายมาให้แล้ว จึงช่วยให้คุณมั่นใจได้ว่าข้อมูลการซื้อขายทั้งหมดจะถูกต้อง

ช่องทางในการซื้อบ้านมือสองกับ ธอส.

โทร. 02-845-9000 เข้าสู่ระบบ | สมัครสมาชิก

บ้านมือสอง ทรัพย์สินไม่ขึ้น ขั้นตอนการขอซื้อทรัพย์สิน ข่าว/บทความ ติดต่อเรา



บ้านมือสอง รอส.

Special Online Price

เริ่ม 1 ม.ค. - 30 มิ.ย. 2565

Download  G H Bank Smart NPA Mobile Application  G H Bank Smart NPA  www.ghbhomecenter.com  GHB NPA

สำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ กรุงเทพฯ 10110



ทรัพย์สิน 1,000 ล้านบาท ลดสูงสุด 50%

ทรัพย์สิน 500 ล้านบาท ลดสูงสุด 50%

ค้นหาทรัพย์สินที่คุณต้องการ

ประเภททรัพย์สิน บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/คอนโด/บ้านแฝด/บ้านยก/บ้านยกสูง	ประเภททรัพย์สิน บ้านเดี่ยว	จังหวัด กรุงเทพฯ	ค้นหา
เลือกตามประเภทบ้านและราคาประเมิน บ้านเดี่ยว	เลือกราคาต่ำสุด 1,000,000	เลือกราคาสูงสุด 1,000,000	
ขนาดพื้นที่ว่าง 100-200	ขนาดพื้นที่ว่าง 100-200		เลือก

โปรโมชั่นตามประเภทบ้านอาคาร

มหกรรมบ้านอาคาร

มือสอง **ต่ำสุด**

11-13 มิ.ย. 2565

บ้านมือสอง รอส.

งานมหกรรมบ้านมือสอง 42

3 - 9 มิ.ย. 65

ดอกเบี้ย 0% นาน 48 เดือน

บ้านมือสอง รอส.

Special Online Price

เริ่ม 1 ม.ค. - 30 มิ.ย. 2565

[ดูรายละเอียด](#)

ข่าว / บทความ

- เว็บไซต์ ghbhomecenter.com เว็บไซต์บ้านมือสองสำหรับคนออนไลน์ โดยคุณสามารถค้นหาและดูข้อมูลของบ้านมือสองที่ตอบโจทย์มากที่สุด



- แอปพลิเคชัน **GH Bank Smart NPA** ที่คุณสามารถค้นหาข้อมูลและรายละเอียดบ้านมือสองของธนาคาร พร้อมยื่นคำร้องขอดูทรัพย์สิน/จองทรัพย์สิน รวมถึงติดตามการประชาสัมพันธ์ข่าวสาร/ผลิตภัณฑ์ต่างๆ ผ่านมือถือของคุณ

3

วิธีตรวจสอบสภาพบ้านมือสอง อย่างละเอียดก่อนเลือกซื้อ

ในวันที่เข้าไปดูสภาพบ้านมือสองเพื่อตัดสินใจในการเลือกซื้อ จะต้องตรวจสอบสภาพบ้านทั้งภายในและภายนอกให้ละเอียด เนื่องจากบ้านมือสองเป็นบ้านที่ผ่านการอยู่อาศัยมาก่อน หรือเป็นบ้านที่ก่อสร้างมาเป็นเวลานานแล้ว ตัวบ้านก็อาจมีการเสื่อมโทรมไปตามกาลเวลา

หากคุณตรวจสอบสภาพของตัวบ้านได้ครบถ้วน ก็จะช่วยให้คุณสามารถวางแผนการซ่อมแซมหรือต่อเติมตัวบ้านให้ดีขึ้น พร้อมกับการกำหนดงบประมาณล่วงหน้าก่อนได้

1 ตรวจสอบโครงสร้างของตัวบ้าน



การทุดตัวของพื้นบริเวณรอบบ้าน เริ่มจากการสังเกตภายนอกบ้านก่อน ว่าบริเวณโดยรอบมีการทุดตัวของพื้นหรือไม่ โดยเฉพาะบริเวณที่มีการปูพื้น เช่น โรงรถ ลานหน้าบ้าน เป็นต้น ซึ่งถ้าหากมีการทุดตัวที่ไม่มาก ก็จะไม่ส่งผลต่อโครงสร้างของตัวบ้าน เพียงปรับแต่งให้สวยงามก็สามารถใช้งานได้



ตรวจเช็คการต่อเติมตัวบ้าน โดยสอบถามจากเจ้าของเดิมดูว่า มีบริเวณไหนหรือจุดไหนในบ้านที่ได้รับการต่อเติมบ้าง เพื่อดูว่าในจุดเหล่านั้นมีการทุดเอียงหรือผิดหลักการก่อสร้างหรือไม่ เพราะอาจก่อให้เกิดอันตรายต่อการอยู่อาศัย หากการต่อเติมนั้นไม่ได้ผ่านการคำนวณจากวิศวกร และหากต้องการซื้อก็ต้องมาดูว่าในซ่อมแซมหรือรื้อถอนส่วนที่ต่อเติม จะต้องใช้งบประมาณเท่าไร



ร่องรอยการแตกร้าวที่อาจส่งผลต่อโครงสร้างบ้าน โดยทั่วไปบ้านที่มีอายุหลายปี มักจะเกิดรอยร้าวบนผนังหรือหน้าต่าง ซึ่งจะเป็นเรื่องปกติ เพียงซ่อมแซมพื้นผิวทาสีใหม่ ก็กลับมาสวยเหมือนเก่าแล้วแต่หากเป็นรอยร้าวในบริเวณ เสา คาน หรือที่บัน หากมีรอยลึกหรือขนาดใหญ่ ก็อาจส่งผลต่อโครงสร้างได้ ส่วนนี้อาจต้องให้วิศวกรเข้ามาตรวจสอบอย่างละเอียดหากต้องการซื้อ



ร่องรอยการรั่วซึม ที่เกิดจากน้ำฝนหรือระบบท่อน้ำที่วางเอาไว้ไม่ดี ทำให้ฝ้าเพดานเกิดเชื้อราหรือผุพัง รวมไปถึงบริเวณขอบหน้าต่างที่ซิลิโคนเสื่อมสภาพ ที่อาจทำให้เกิดน้ำซึมเข้าสู่ตัวบ้านเมื่อฝนตก โดยหากพบปัญหานี้ให้หาต้นตอและวิธีการแก้ไขให้เด็ดขาด เพราะถ้าหากซื้อบ้านไปแล้ว ไม่สามารถแก้ไขปัญหานี้ได้ ก็จะต้องเสียค่าซ่อมแซมไปเรื่อยๆ

② ตรวจสอบระบบน้ำ

ตรวจสอบดูก็อกน้ำทุกจุดว่าสามารถเปิดใช้งานได้หรือไม่ มีการแตกรั่วของท่อน้ำหรืออุปกรณ์ในจุดไหนบ้าง

นอกจากนี้ให้ตรวจสอบการระบายน้ำจากจุดต่างๆ เช่น ห้องครัว ห้องน้ำ ทางระบายน้ำฝน เป็นต้น ว่าสามารถระบายน้ำเสียออกสู่รางระบายน้ำของโครงการ หรือทางระบายน้ำสาธารณะได้หรือไม่ โดยหากพบว่าเกิดการอุดตันก็สามารถแก้ไขได้ด้วยการให้ช่างเข้ามาลอกท่อหรือทำความสะอาดท่อให้

③ ตรวจสอบระบบไฟฟ้า

ระบบไฟฟ้าเป็นอีกหนึ่งส่วนที่ต้องให้ความสำคัญ เนื่องจากตัวระบบไฟฟ้าเอง หากมีอายุการใช้งานที่นานแล้ว และมีไม่ตู้ควบคุมวงจรไฟฟ้าก็อาจต้องวางระบบไฟฟ้าในบ้านใหม่

แต่ถ้าระบบไฟฟ้ายังสามารถใช้งานได้อยู่ ก็ให้ทำการตรวจสอบเช็คการทำงานของเครื่องตัดไฟ และตู้ควบคุมวงจรไฟฟ้าว่ายังสามารถใช้งานได้ดีหรือไม่ เพื่อความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินเมื่อเข้าอยู่อาศัย

4

ขั้นตอนการซื้อขาย และโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสอง

เมื่อตัดสินใจได้แล้วว่าจะเลือกซื้อบ้านมือสองหลังไหนดี ต่อมาก็เป็นขั้นตอนการตกลงซื้อ การขอ
สินเชื่อกับธนาคาร ไปจนถึงการโอนกรรมสิทธิ์



1 การตกลงราคาและทำสัญญาจะซื้อจะขาย

หลังจากที่แน่ใจแล้วว่าเลือกซื้อบ้านมือสองหลังที่ต้องการ ให้ทำการตกลงราคาซื้อขายกันให้ชัดเจน จากนั้นทำการวางมัดจำและกำหนดข้อตกลงต่างๆ ให้เป็นลายลักษณ์อักษรผ่านสัญญาจะซื้อจะขาย

โดยข้อมูลที่ต้องมีในสัญญาจะซื้อจะขาย ได้แก่

- วันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย
- ราคาซื้อขายบ้าน
- ข้อมูล ชื่อ นามสกุล หมายเลขบัตรประชาชน ที่อยู่ตามหน้าบัตรประชาชนของผู้จะซื้อและผู้จะขาย
- รายละเอียดของบ้านที่จะซื้อ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่, เนื้อที่, ลักษณะของสิ่งปลูกสร้างพร้อมบ้านเลขที่
- ราคาซื้อ-ขาย จำนวนเงินมัดจำ ทั้งจำนวนเงินที่ชำระไปแล้วและยอดคงเหลือส่วนที่ชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์
- วันโอนกรรมสิทธิ์
- ข้อตกลงค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อหรือผู้ขายต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น
- ข้อตกลงและเงื่อนไขอื่นๆ

2 รวบรวมเอกสารเพื่อขอสินเชื่อสำหรับซื้อบ้านมือสอง

เมื่อทำสัญญาจะซื้อจะขายเรียบร้อยแล้ว ขั้นตอนต่อไปคือการรวบรวมเอกสารทั้งหมด เพื่อขอสินเชื่อกับธนาคารในการซื้อบ้านมือสอง (หากซื้อด้วยเงินสดสามารถข้ามขั้นตอนนี้ได้เลย)

โดยเอกสารในการยื่นขอสินเชื่อเพื่อซื้อบ้านมือสองกับธนาคาร จะแบ่งออกเป็น 3 หมวด ได้แก่

- เอกสารส่วนบุคคลของผู้ขอสินเชื่อ (ผู้ซื้อ)
- เอกสารแสดงรายได้ของผู้ขอสินเชื่อ
- เอกสารหลักประกัน ซึ่งได้แก่ สัญญาจะซื้อจะขาย สำเนาโฉนดที่ดิน หรือ นส.3ก. หรือ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อช.2) ทุกหน้า สำเนาบัตรประชาชนของผู้ขาย

หากคุณกลัวว่าในการเตรียมเอกสารสำหรับขอสินเชื่อบ้านมือสองจะตกหล่น สามารถดาวน์โหลดเช็กลิสต์ > คำแนะนำในการขอสินเชื่อบ้านมือสองกับ ธอส.

เมื่อยื่นขอสินเชื่อแล้วภายใน 3 วันทำการ จะมีเจ้าหน้าที่จากบริษัทประเมินราคาติดต่อเพื่อนัดหมายเข้าไปประเมินมูลค่าหลักประกัน

และเมื่อได้รับการอนุมัติจากทางธนาคารแล้ว ทางธนาคารจะนัดหมายเพื่อทำสัญญากู้เงินที่สาขาของธนาคาร และนัดวันทำนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดิน ที่หลักประกันหรือโฉนดที่ดินจดทะเบียนไว้

ข้อควรรู้ในการขอสินเชื่อบ้านมือสองกับธนาคาร

ในการขอสินเชื่อบ้านมือสองกับธนาคาร จะไม่เหมือนบ้านมือหนึ่งที่จะได้แบบเต็มวงเงิน ซึ่งโดยทั่วไปทางธนาคารอาจให้วงเงินประมาณ 80% ของราคาประเมิน แต่ถ้าหากเลือกซื้อบ้านมือสองกับธนาคารหรือ ทรัพย์บ้านมือสองธนาคาร ก็อาจได้รับโปรโมชั่นสินเชื่อบ้านที่จะได้รับวงเงินกู้สูงถึง 90%

ดังนั้นก่อนการซื้อบ้านมือสอง จึงต้องเตรียมเงินสำรองก้อนแรกเพื่อโปะค่าบ้านให้ครบประมาณ 20% ของราคาบ้าน รวมทั้งยังมีค่าใช้จ่ายเพื่อซ่อมแซมและปรับปรุงบ้าน ซึ่งจะขึ้นอยู่กับสภาพบ้านมือสองที่เลือกซื้อด้วย

3 การโอนกรรมสิทธิ์บ้าน

เมื่อถึงวันนัดโอนกรรมสิทธิ์แล้ว ให้เดินทางไปสำนักงานที่ดิน ที่โฉนดที่ดินจดทะเบียนไว้ พร้อมเอกสารที่ต้องใช้ในการโอนกรรมสิทธิ์

สำหรับบุคคลธรรมดา เอกสารที่ต้องเตรียม ได้แก่

- โฉนดที่ดินฉบับจริง
- บัตรประชาชนพร้อมสำเนา
- ทะเบียนบ้านพร้อมสำเนา
- ในการฉีกมอบอำนาจ ให้ใช้หนังสือมอบอำนาจ (ทต.21)
- กรณีสมรส ใช้หนังสือให้ความยินยอมขายที่ดินหรือที่ดินพร้อมบ้าน สำเนาบัตรประชาชน สำเนาทะเบียนบ้านของคู่สมรส พร้อมสำเนาทะเบียนสมรส หรือกรณีหย่าให้ใช้สำเนาทะเบียนหย่า

สำหรับนิติบุคคล เอกสารที่ต้องเตรียม ได้แก่

- โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
- หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล
- หนังสือบริคณห์สนธิและวัตถุประสงค์
- กรณีบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชน จำกัด ใช้บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น
- กรณีห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ใช้แบบรับรองรายการจดทะเบียนจัดตั้งห้างหุ้นส่วน
- บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลไทยที่ถือหุ้นในบริษัทจำกัด หรือบริษัทมหาชน จำกัด
- บัตรประจำตัวประชาชน ทะเบียนบ้าน และตัวอย่างลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล
- รายงานการประชุมนิติบุคคล

ขั้นตอนการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน

- นำเอกสารที่เตรียมมา ไปติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์เพื่อขอบัตรคิว
- เมื่อเจ้าหน้าที่ฝ่ายช่างงานเรียกคิว ให้ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายเซ็นเอกสารต่อหน้าเจ้าหน้าที่
- รอเจ้าหน้าที่จะประเมินทุนทรัพย์ และคำนวณค่าธรรมเนียมการโอน จากนั้นให้นำใบประเมินไปชำระค่าโอนที่ฝ่ายการเงิน
- เมื่อชำระค่าธรรมเนียมโอนเรียบร้อยแล้ว เจ้าหน้าที่จะสลักหลังโฉนดที่ดินตามประเภทของนิติกรรมที่ดำเนินการ จากนั้นให้คุณตรวจสอบความถูกต้องของโฉนดอีกครั้ง
- มอบโฉนดและสัญญาซื้อขาย(ทด.13) ให้แก่ผู้ซื้อ และหากกู้ซื้อบ้านกับธนาคาร ทางธนาคารจะเก็บโฉนดตัวจริงไว้ และให้สำเนาโฉนดไว้ โดยโฉนดจะเป็นชื่อธนาคารจนกระทั่งผ่อนชำระสินเชื่อบ้านหมด



การเตรียมค่าใช้จ่ายสำหรับการโอนบ้านมือสอง

- ค่าธรรมเนียมการโอน 2% จากราคาซื้อขาย หรือราคาประเมินจากกรมที่ดิน โดยเลือกคิดจากราคาที่สูงกว่า ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ต้องตกลงกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายให้ดี ซึ่งอาจแบ่งจ่ายฝ่ายละ 1% หรือผู้ขายจะออกให้ทั้งหมดโดยมีเงื่อนไขตามที่ตกลงกัน
- ค่าจดจำนอง 1% ของยอดกู้ ในกรณีที่ขอสินเชื่อเพื่อซื้อบ้านมือสอง
- ค่าอากรแสตมป์ คิดจากฝั่งผู้ขาย 0.5% จากราคาซื้อขาย หรือราคาประเมินจากกรมที่ดิน โดยจะเลือกคิดจากราคาที่สูงกว่า แต่ถ้าผู้ขายเข้าข่ายต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ก็ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายส่วนนี้
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ คิดจากฝั่งผู้ขาย 3.3% จากราคาซื้อขาย หากผู้ขายครอบครองบ้านไม่เกิน 5 ปี แต่หากครอบครองบ้านเกิน 5 ปี หรือมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเกิน 1 ปี ก็ไม่ต้องจ่ายค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ แต่ให้จ่ายค่าอากรแสตมป์แทน
- ค่าภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา โดยที่ผู้ขายจะต้องรับผิดชอบในส่วนนี้

หลังจากที่ทำการซื้อขายและโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้ว คุณก็จะได้เป็นเจ้าของบ้านมือสองหลังที่ต้องการทันที จากนั้นก็มาดูว่าสภาพของบ้านพร้อมอยู่เลยหรือไม่ ถ้าหากพร้อมอยู่ก็สามารถเข้าไปทำความสะอาดและเข้าอยู่ได้เลย แต่ถ้าหากต้องมีการซ่อมแซม ปรับปรุง ต่อเติมหรือรื้อถอนในบางจุด ก็จะต้องเตรียมค่าใช้จ่ายสำรองในส่วนนี้อาไว้ด้วย

ขอสินเชื่อบ้านมือสองกับ ธอส. ให้คุณได้เป็นเจ้าของบ้านได้ดังใจ

ธอส. มีโครงการสินเชื่อต่างๆ ที่ครอบคลุมทุกวัตถุประสงค์เรื่องบ้าน รวมไปถึง “สินเชื่อสำหรับซื้อทรัพย์สิน NPA ของธนาคารปี 2564” พร้อมโปรโมชั่นที่อาจให้วงเงินกู้สูงสุดได้ถึง 100% และให้ระยะเวลากู้ได้ยาวนานถึง 40 ปี (ขึ้นอยู่กับคุณสมบัติผู้กู้)

ไม่ว่าจะเป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อย และปานกลาง หรือกลุ่มผู้มีรายได้สูง เราก็มีผลิตภัณฑ์พร้อมโปรโมชั่นหลากหลาย ที่สามารถตอบสนองความต้องการได้อย่างเหมาะสม

ดูสินเชื่อบ้านเพิ่มเติมจาก ธอส.



หากคุณสนใจขอสินเชื่อบ้านจาก ธอส. สามารถทำการกรอกข้อมูล เพื่อขอคำแนะนำด้านสินเชื่อ และให้เจ้าหน้าที่ธนาคารติดต่อกลับ >>> [ได้ที่นี่](#)

เรามีผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ที่คอยให้คำแนะนำ พร้อมเปรียบเทียบและหยิบยื่นข้อเสนอด้านสินเชื่อที่ดีที่สุดให้กับคุณ ติดต่อเราได้ที่ **ธนาคารอาคารสงเคราะห์ทุกสาขาใกล้บ้านคุณ**

G H BANK Call Center: 0-2645-9000