



๒ กุมภาพันธ์ 2547

เรื่อง แนวปฏิบัติเกี่ยวกับหลักฐานการชำระราคาบ้านและที่ดินเพื่อการใช้สิทธิเบิกค่าเช่าบ้านข้าราชการ
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ปลัดกระทรวง อธิบดี เลขาธิการ อธิการบดี ผู้อำนวยการ ผู้อำนวยการตรวจเงินแผ่นดิน
ผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ คลังเขต
อ้างถึง หนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค 0526.5/ว 12637 ลงวันที่ 3 เมษายน 2540

ตามหนังสือที่อ้างถึง กระทรวงการคลังได้แจ้งเวียนแนวปฏิบัติและข้อความเข้าใจเกี่ยวกับหลักฐานการซื้อขายที่ดินพร้อมบ้านเพื่อการใช้สิทธิการเบิกค่าเช่าซื้อให้ส่วนราชการทราบและถือปฏิบัติ โดยวางหลักไว้สรุปได้ว่า กรณีที่ข้าราชการซื้อบ้านพร้อมที่ดิน แต่มีการทำนิติกรรมเพียงการซื้อขายเฉพาะที่ดินไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง หรือซื้อขายเฉพาะที่ดิน สิ่งปลูกสร้างผู้ซื้อสร้างเองหรือซื้อขายเฉพาะที่ดิน ข้าราชการยังไม่สามารถนำหลักฐานดังกล่าวมาเป็นหลักฐานประกอบการใช้สิทธิเบิกค่าเช่าบ้านได้ จนกว่าจะได้ดำเนินการทำนิติกรรมซื้อขายสิ่งปลูกสร้างและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เสียก่อน จึงจะสามารถนำหลักฐานดังกล่าวมาเบิกค่าเช่าบ้านจากทางราชการได้นับตั้งแต่วันที่ได้จดทะเบียน ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้ว เห็นว่า แนวปฏิบัติดังกล่าวข้างต้นมีผลในทางปฏิบัติให้ข้าราชการซึ่งประสงค์ที่จะใช้สิทธินำหลักฐานการชำระค่าเช่าซื้อหรือค่าผ่อนชำระเงินกู้เพื่อชำระราคาบ้านจากทางราชการจะต้องดำเนินการทำนิติกรรมซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ทุกกรณี แต่ข้อเท็จจริงในบางกรณีสำนักงานที่ดินไม่สามารถจดทะเบียนเฉพาะสิ่งปลูกสร้างในภายหลังได้ เป็นเหตุให้ข้าราชการต้องเสียสิทธิที่ควรจะได้รับตามกฎหมาย จึงเห็นควรชักข้อความเข้าใจเกี่ยวกับการใช้สิทธิในกรณีดังกล่าว โดยยกเลิกแนวปฏิบัติเดิมและกำหนดแนวปฏิบัติใหม่เพื่อให้เกิดความถูกต้อง ชัดเจน และเป็นธรรมยิ่งขึ้น ดังต่อไปนี้

1. กรณีข้าราชการเช่าซื้อบ้านพร้อมที่ดินหรือกู้เงินมาเพื่อซื้อบ้านพร้อมที่ดินในคราวเดียวกัน และมีการทำสัญญาเช่าซื้อหรือสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนทั้งบ้านและที่ดิน ข้าราชการสามารถนำหลักฐานดังต่อไปนี้เป็นหลักฐานประกอบการนำค่าเช่าซื้อหรือค่าผ่อนชำระเงินกู้เพื่อชำระราคาบ้าน มาเบิกจ่ายค่าเช่าบ้าน

1.1 โฉนดที่ดิน น.ส. 3 หรือ น.ส. 3 ก (ในกรณีกู้เงินเพื่อซื้อบ้านพร้อมที่ดิน)

1.2 สัญญาขายบ้านและที่ดินที่จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ในกรณีกู้เงินเพื่อซื้อบ้านพร้อมที่ดิน)

1.3 สัญญากู้เงินและจำนองกับสถาบันการเงิน (ในกรณีกู้เงินเพื่อซื้อบ้านพร้อมที่ดิน)

1.4 สัญญาเช่าซื้อบ้านพร้อมที่ดิน (ในกรณีเช่าซื้อบ้าน)

1.5 ใบเสร็จรับเงินค่าเช่าซื้อหรือค่าผ่อนชำระเงินกู้เพื่อชำระราคาบ้าน

2. กรณีข้าราชการกู้เงินมาเพื่อซื้อบ้านพร้อมที่ดินในคราวเดียวกัน แต่มีการทำสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนเฉพาะแต่ที่ดินไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง ข้าราชการจะต้องดำเนินการทำนิติกรรมซื้อขายบ้าน และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ครบถ้วนถูกต้องเสียก่อน จึงจะมีสิทธินำหลักฐานการผ่อนชำระเงินกู้เพื่อชำระราคาบ้านพร้อมที่ดินมาเบิกจากทางราชการได้ ทั้งนี้ นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขายบ้านและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยใช้หลักฐานดังต่อไปนี้เป็นหลักฐานประกอบการเบิกจ่ายเงินค่าเช่าบ้าน

2.1 โฉนดที่ดิน น.ส. 3 หรือ น.ส. 3 ก

2.2 สัญญาขายที่ดินที่จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

2.3 สัญญาขายบ้านที่จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

2.4 สัญญากู้เงินและจำนองกับสถาบันการเงิน

2.5 ใบเสร็จรับเงินค่าผ่อนชำระเงินกู้เพื่อชำระราคาบ้าน

3. กรณีข้าราชการได้กู้เงินมาเพื่อซื้อที่ดินและจ้างปลูกสร้างบ้านบนที่ดินที่ซื้อในคราวเดียวกัน จะมีสิทธินำหลักฐานการผ่อนชำระเงินกู้มาเบิกค่าเช่าบ้านได้ตามวงเงินกู้ แต่ไม่เกินจำนวนราคาที่ดินที่ซื้อขายและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่รวมกับราคาบ้านตามสัญญาจ้างปลูกสร้าง โดยใช้หลักฐานดังต่อไปนี้เป็นหลักฐานประกอบการเบิกจ่ายเงินค่าเช่าบ้าน

3.1 โฉนดที่ดิน น.ส. 3 หรือ น.ส. 3 ก

3.2 สัญญาขายที่ดินที่จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

3.3 สัญญาจ้างปลูกสร้างบ้าน

3.4 ใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร

3.5 สัญญากู้เงินและจำนองกับสถาบันการเงิน

3.6 ใบเสร็จรับเงินค่าผ่อนชำระเงินกู้เพื่อชำระราคาบ้าน

4. กรณีข้าราชการมีที่ดินเป็นของตนเองอยู่ก่อนแล้ว ต่อมาได้กู้เงินมาเพื่อ
จ้างปลูกสร้างบ้านบนที่ดินดังกล่าว หรือกรณีที่ถูกเงินมาเพื่อจ้างปลูกสร้างบ้านบนที่ดินของบุคคลอื่น
โดยตนมีสิทธิตามกฎหมาย ข้าราชการสามารถนำหลักฐานการผ่อนชำระเงินกู้เพื่อชำระราคาบ้าน
มาเบิกค่าเช่าบ้านได้ตามวงเงินกู้แต่ไม่เกินราคาบ้านตามสัญญาจ้างปลูกสร้างบ้าน โดยใช้หลักฐาน
ดังต่อไปนี้เป็นหลักฐานประกอบการเบิกจ่ายเงินค่าเช่าบ้าน

4.1 โฉนดที่ดิน น.ส. 3 หรือ น.ส. 3 ก

4.2 สัญญาขายที่ดินที่จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ในกรณีปลูกสร้างบ้าน
บนที่ดินของตนเอง)

4.3 เอกสารที่แสดงถึงสิทธิในการก่อสร้างบ้านบนที่ดินของบุคคลอื่น (ในกรณีที่
ปลูกสร้างบ้านบนที่ดินของบุคคลอื่น)

4.4 สัญญาจ้างปลูกสร้างบ้าน

4.5 ใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร

4.6 สัญญากู้เงินและจำนองกับสถาบันการเงิน

4.7 ใบเสร็จรับเงินค่าผ่อนชำระเงินกู้เพื่อชำระราคาบ้าน

5. กรณีข้าราชการกู้เงินมาเพื่อซื้อที่ดินเปล่า และไม่ได้มีการปลูกสร้างบ้านบนที่ดิน
ดังกล่าว ข้าราชการไม่สามารถนำหลักฐานการผ่อนชำระเงินกู้เพื่อชำระราคาที่ดินดังกล่าวมาเบิก
ค่าเช่าบ้านจากทางราชการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ


(นายประจักษ์ ภัคศิลาพงศ์)

รองปลัดกระทรวงการคลัง

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านทรัพย์สิน

กรมบัญชีกลาง

สำนักมาตรฐานด้านกฎหมายและระเบียบการคลัง

กลุ่มกฎหมายและระเบียบด้านค่าตอบแทนและสวัสดิการ

โทร. 0-2271-2354