CẨM NANG THỰC CHIẾN · ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

15 NGUYÊN TẮC ĐẦU TƯ

Luật chơi trước khi xuống tiền

Chiến lược là con đường. Nguyên tắc là luật giao thông. Đi con đường nào thì cũng phải theo cùng một bộ luật — và chỉ cần dùng thuần thục ba điều là đã đi trước phần lớn thị trường.

BẢN CẬP NHẬT 2026

Pháp lý kiểm đến 29/10/2026 · Bản đồ pháp lý + 15 trang 📌 cập nhật · Đọc nhanh 80/20
7 sơ đồ tư duy · 20 biểu mẫu + file Word · 30 câu kiểm tra · 60 thẻ ghi nhớ

I Nền tảng trước khi xuống tiền

II Biết mình là ai trong cuộc chơi

III Kiểm soát rủi ro và thời gian

IV Kiếm tiền theo quy luật

LẠI THẾ VŨ — Dr Land

laithevuofficial@gmail.com
Zalo: 0969872012

MỤC LỤC

Bản cập nhật 2026 · Mục có nhãn MỚI là phần bổ sung, pháp lý kiểm đến 29/10/2026. Bấm vào dòng bất kỳ để nhảy tới trang.

PHẦN MỞ ĐẦU

Lời nói đầu: Mười lăm điều trước khi xuống tiền 4
Bản cập nhật 2026 — cuốn sách này có thêm gì MỚI 9
Đọc nhanh 80/20 — sáu ý mang lại phần lớn giá trị MỚI 13
Bài tự định vị: Bạn đang hổng ở nguyên tắc nào? 19
Trước khi đọc tiếp: làm Lần 1 bài kiểm tra MỚI 24
Bản đồ pháp lý 2026 — mười lăm nguyên tắc dưới luật mới MỚI 26

PHẦN I — NỀN TẢNG TRƯỚC KHI XUỐNG TIỀN

Giới thiệu Phần I MỚI 43
Chương 1: Từ phong trào sang am hiểu 46
📌 Cập nhật pháp lý 2026 — Nguyên tắc 1 MỚI 64
Chương 2: Cơ cấu vốn và phân bổ đầu tư 66
📌 Cập nhật pháp lý 2026 — Nguyên tắc 2 MỚI 85
Chương 3: Xây dựng tiêu chí và phương án hai 87
📌 Cập nhật pháp lý 2026 — Nguyên tắc 3 MỚI 105
Chương 4: Tính lợi nhuận và rủi ro — cơ sở để dám ra quyết định 107
📌 Cập nhật pháp lý 2026 — Nguyên tắc 4 MỚI 126

PHẦN II — BIẾT MÌNH LÀ AI TRONG CUỘC CHƠI

Giới thiệu Phần II MỚI 128
Chương 5: Tạo game – chơi game 131
📌 Cập nhật pháp lý 2026 — Nguyên tắc 5 MỚI 148
Chương 6: Phải có mục tiêu rõ ràng 150
📌 Cập nhật pháp lý 2026 — Nguyên tắc 6 MỚI 169
Chương 7: Từ tìm cơ hội sang tìm người 170
📌 Cập nhật pháp lý 2026 — Nguyên tắc 7 MỚI 188

PHẦN III — KIỂM SOÁT RỦI RO VÀ THỜI GIAN

Giới thiệu Phần III MỚI 190
Chương 8: Đầu tư kiểm soát 193
📌 Cập nhật pháp lý 2026 — Nguyên tắc 8 MỚI 212
Chương 9: Thiên thời — cái gì cũng có mùa của nó 214
📌 Cập nhật pháp lý 2026 — Nguyên tắc 9 MỚI 232
Chương 10: Kiên nhẫn đúng loại tài sản 234
📌 Cập nhật pháp lý 2026 — Nguyên tắc 10 MỚI 250

PHẦN IV — KIẾM TIỀN THEO QUY LUẬT

Giới thiệu Phần IV MỚI 252

Chương 11: Nâng cấp kỹ năng và công cụ 255
📌 Cập nhật pháp lý 2026 — Nguyên tắc 11 MỚI 274
Chương 12: Kiếm tiền khi mua 276
📌 Cập nhật pháp lý 2026 — Nguyên tắc 12 MỚI 296
Chương 13: Quy luật cung cầu 298
📌 Cập nhật pháp lý 2026 — Nguyên tắc 13 MỚI 315
Chương 14: Vốn ít, lợi nhuận cao 317
📌 Cập nhật pháp lý 2026 — Nguyên tắc 14 MỚI 337
Chương 15: Quy luật giá trị — đừng giảm giá, hãy thêm giá trị 339
📌 Cập nhật pháp lý 2026 — Nguyên tắc 15 MỚI 358

PHẦN KẾT

Lời khép: Khoanh tròn ba nguyên tắc 360
Sau khi gấp sách: làm Lần 2, in thẻ, giữ biểu mẫu MỚI 365

PHỤ LỤC

Phụ lục A — Từ điển thuật ngữ 367
Phụ lục B — Bộ 15 checklist thực chiến 378
Phụ lục C — Biểu mẫu kèm theo (20 mẫu) MỚI 386
Phụ lục D — Pháp lý 2026: văn bản, cũ ↔ mới, cách tự cập nhật MỚI 414
Phụ lục E — Bài kiểm tra 30 câu trước và sau khi đọc MỚI 433
Phụ lục F — 60 thẻ ghi nhớ MỚI 453

TỦ SÁCH VÀ TÁC GIẢ

Tủ sách Dr Land — đọc gì tiếp MỚI 471
Về tác giả 475

Tác giả: Lại Thế Vũ - Dr Land | Liên hệ: laithevuofficial@gmail.com | Zalo: 0969872012

LỜI NÓI ĐẦU: MƯỜI LĂM ĐIỀU TRƯỚC KHI XUỐNG TIỀN

Vì sao cuốn sách này không dạy bạn mua ở đâu, và vì sao đó mới là thứ giữ tiền cho bạn.

Câu hỏi cuối buổi học

Có một câu hỏi tôi nghe ở gần như mọi lớp, và thường nó đến vào cuối buổi, khi phòng đã vãn người:

— "Anh ơi, thế bây giờ em mua ở đâu?"

Người hỏi thường đã nghe đủ thứ. Đã biết Hoà Lạc có gì, Long An có gì, Tây Ninh đang lên thế nào. Đã vào mười mấy nhóm Zalo. Đã xem không biết bao nhiêu video phân tích. Cái họ muốn bây giờ là một cái tên — một khu, một con đường, một mảnh đất — để cầm tiền đi mua.

Và tôi luôn trả lời bằng một câu mà ban đầu nhiều người thấy hơi khó chịu:

"Tôi chỉ cho em một chỗ thì em kiếm được một lần. Em hiểu được vì sao chỗ đó đáng mua thì em kiếm được cả đời."

Một địa chỉ hết hạn rất nhanh. Khu đang rẻ năm nay, hai năm sau có thể đã ở đỉnh. Con đường đang chuẩn bị mở, ba năm sau đã thông xe và giá đã ăn hết. Người chỉ biết "mua ở đâu" thì cứ phải đi hỏi mãi, và đến một ngày hỏi nhầm người.

Còn nguyên tắc thì không hết hạn. Quy luật cung cầu năm 2010 thế nào thì năm 2030 vẫn thế. Kiếm tiền khi mua — mua rẻ hơn thị trường — thì ở Hà Nội, Sài Gòn hay một thị trấn ven biển miền Trung đều đúng như nhau. Cuốn sách này viết về mười lăm thứ không hết hạn đó.

Mười lăm nguyên tắc khác bốn mươi chín chiến lược thế nào

Nếu bạn đã đọc *49 Chiến lược Đầu tư Bất động sản & Quản trị Dòng tiền Thực chiến*, bạn sẽ hỏi: hai cuốn khác nhau ở đâu?

Tôi hay ví thế này. **Chiến lược là con đường. Nguyên tắc là luật giao thông.**

Bốn mươi chín chiến lược là bốn mươi chín con đường khác nhau để đi từ chỗ bạn đang đứng tới chỗ bạn muốn đến — mua ghép, đón đầu hạ tầng, mua của người cần bán, phân lô… Bạn chỉ cần chọn một con đường hợp với mình.

Nhưng đi con đường nào thì cũng phải theo cùng một bộ luật. Mua ghép mà không hiểu khu vực thì ghép sai. Đón đầu hạ tầng mà dồn hết vốn vào một chỗ thì chết ở năm thứ ba chờ đường. Mua của người cần bán mà không có tiêu chí thì mua rẻ một thứ không ai cần. Người đi đúng đường mà phạm luật vẫn bị tai nạn như thường.

Mười lăm nguyên tắc trong cuốn sách này là bộ luật đó. Chúng không bảo bạn đi đường nào. Chúng giữ cho bạn không lật xe, dù bạn đi đường nào.

Mười lăm nguyên tắc, bốn nhóm

Tôi xếp mười lăm nguyên tắc thành bốn phần, theo đúng thứ tự một người đi từ lúc chưa có gì đến lúc ra hàng:

Phần	Nguyên tắc	Trả lời câu hỏi
I. Nền tảng trước khi xuống tiền	1. Từ phong trào sang am hiểu · 2. Cơ cấu vốn · 3. Tiêu chí & phương án hai · 4. Tính lợi nhuận và rủi ro	*Tôi đã đủ hiểu, đủ vốn, đủ tiêu chí để mua chưa?*
II. Biết mình là ai trong cuộc chơi	5. Tạo game – chơi game · 6. Mục tiêu rõ ràng · 7. Từ tìm cơ hội sang tìm người	*Tôi đang đứng ở vị trí nào, đi đâu, và cần ai?*
III. Kiểm soát rủi ro và thời gian	8. Đầu tư kiểm soát · 9. Thiên thời – thời điểm · 10. Kiên nhẫn đúng loại tài sản	*Nếu sai, tôi mất bao nhiêu? Và tôi có chờ được không?*
IV. Kiếm tiền theo quy luật	11. Nâng cấp kỹ năng & công cụ · 12. Kiếm tiền khi mua · 13. Quy luật cung cầu	*Tiền thật sự sinh ra ở đâu?*

Phần	Nguyên tắc	Trả lời câu hỏi
	· 14. Vốn ít, lợi nhuận cao · 15. Quy luật giá trị	

Thứ tự này có chủ đích. Phần I đứng đầu vì phần lớn tiền mất trong nghề này không mất vì chọn sai chiến lược, mà mất vì xuống tiền khi chưa hiểu, khi dồn hết vốn, khi không có tiêu chí và khi chưa tính đường lui. Bốn nguyên tắc đầu chặn được phần lớn những cái chết đó.

Ba điều cuốn sách này KHÔNG làm

Tôi nói ngay từ đầu, để bạn không thất vọng ở giữa sách.

Một, cuốn sách này không chỉ cho bạn mua ở đâu. Bạn sẽ gặp rất nhiều tên địa danh trong sách — Tây Ninh, Đà Nẵng, Ba Vì, Bình Chánh. Đó là nơi câu chuyện xảy ra, không phải lời khuyên mua. Đến khi bạn đọc, thị trường ở đó có thể đã khác hoàn toàn.

Hai, cuốn sách này không thay bạn đi thực địa. Mọi con số trong đây gắn với một thương vụ, một thời điểm, một địa phương. Quy định về tách thửa, chuyển mục đích, cấp phép xây dựng — mỗi nơi một kiểu, mỗi năm một khác. Chỗ nào tôi không chắc, tôi viết thẳng là chưa chắc và bảo bạn đi hỏi tại nơi bạn định mua.

Ba, cuốn sách này không dạy bạn lách. Có vài nguyên tắc đụng tới quan hệ với người làm ở địa phương, ở ngân hàng, ở văn phòng công chứng. Ở mọi chỗ như thế, tôi lặp lại cùng một ranh giới:

> **Bạn trả tiền cho thời gian, công sức và hiểu biết của người khác — một cách công khai, rõ ràng. Không bao giờ trả tiền để ai đó dùng chức vụ của họ làm điều mà hồ sơ của bạn không đủ điều kiện.**

Nghề này chạy bằng nguồn hàng, và nguồn hàng chạy bằng uy tín. Người bẩn một lần thì lần sau không ai gọi nữa.

Cách dùng cuốn sách này

Ở buổi cuối của khoá học mà cuốn sách này được chắt ra, tôi dặn học viên một điều, và tôi dặn lại bạn ở đây:

Đừng cố nhớ cả mười lăm. Khoanh tròn ba đến bốn nguyên tắc mà bạn sẽ dùng thường xuyên nhất.

Có những nguyên tắc để biết. Có những nguyên tắc để dùng mỗi tuần. Người nhớ mười lăm nguyên tắc mà không dùng cái nào thường xuyên thì cũng như người không biết nguyên tắc nào. Người dùng thuần thục ba nguyên tắc thì đã đi trước phần lớn thị trường.

Đây là cách tôi khuyên bạn đọc:

Bước 0 — Làm bài tự định vị ngay sau trang này. Mười lăm phút. Nó cho bạn biết mình đang hổng ở nhóm nguyên tắc nào, và nên mở chương nào trước.

Bước 1 — Đọc kỹ Phần I (Nguyên tắc 1 đến 4). Đây là bốn nguyên tắc bắt buộc với mọi người, dù bạn mới bắt đầu hay đã có chục thương vụ.

Bước 2 — Đọc lướt mười một nguyên tắc còn lại. Mỗi chương đều có một ô 🎯 "Chương này áp dụng thế nào cho bạn" chia theo ba tầng người đọc. Đọc ô đó trước, rồi đọc kỹ hai chương mà bài tự định vị chỉ ra.

Bước 3 — Khoanh tròn ba đến bốn nguyên tắc. Ghi chúng lên trang đầu sổ tay, hoặc dán lên màn hình điện thoại. Trước mỗi lần xuống tiền, đọc lại.

Bước 4 — Dùng phụ lục khi đi thực tế. Cuối sách có bộ checklist của cả mười lăm nguyên tắc. In ra, kẹp vào sổ, mang theo khi đi xem đất. Phần lớn giá trị thực dụng của cuốn sách nằm ở tập giấy đó.

Một lời trước khi bắt đầu

Có một chuyện tôi thấy lặp đi lặp lại suốt nhiều năm đứng lớp: người thua trong nghề này hiếm khi là người kém thông minh. Họ thường là người rất nhanh — nghe nhanh, tin nhanh, xuống tiền nhanh. Còn người trụ lại lâu thì thường chậm hơn ở đúng một chỗ: họ chậm lại trước khi ký.

Mười lăm nguyên tắc sau đây, nói cho cùng, là mười lăm câu hỏi để bạn chậm lại đúng chỗ đó — đủ chậm để không mua sai, nhưng không chậm đến mức đứng ngoài mãi.

Chúng ta bắt đầu từ nguyên tắc đứng đầu tất cả: hiểu trước, rồi mới mua.

Tác giả: Lại Thế Vũ - Dr Land | Liên hệ: laithevuofficial@gmail.com | Zalo: 0969872012

⌂ Về Mục lục

BẢN CẬP NHẬT 2026 — CUỐN SÁCH NÀY CÓ THÊM GÌ

Nguyên tắc không hết hạn. Luật thì có — và những trang mới được chèn vào để bạn luôn biết luật đang đứng ở đâu.

Mười lăm nguyên tắc, chắt từ hai đợt giảng

Cuốn sách này được chắt ra từ các buổi giảng chuyên đề "15 nguyên tắc đầu tư" vào tháng 12 năm 2022 và tháng 3 năm 2023 — lúc thị trường vừa qua một đợt sốt và bước vào một đợt siết tín dụng. Nhiều câu chuyện, nhiều con số trong sách mang đúng hơi thở của giai đoạn ấy: lãi tiết kiệm sáu, bảy phần trăm một năm, mốc cuối tháng Tư năm 2022 khi ngân hàng phát tín hiệu tăng lãi suất.

Ở Lời nói đầu, tôi viết rằng một địa chỉ hết hạn rất nhanh, còn nguyên tắc thì không. Tôi vẫn giữ câu đó: không nguyên tắc nào trong mười lăm nguyên tắc cần viết lại.

Nhưng luật thì đổi. Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 đã đi vào cuộc sống. Bản đồ hành chính nhiều tỉnh đã khác sau đợt sắp xếp năm 2025. Và ngay lúc tôi viết những dòng này, Quốc hội đang xem xét sửa đổi một số luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản.

Vì vậy có bản cập nhật này. Tôi không sửa trang gốc nào: câu chuyện và con số vẫn nằm nguyên chỗ cũ, vì chúng minh hoạ cách nghĩ, không phải lời khuyên mua. Tôi chỉ chèn thêm những trang giúp bạn dùng mười lăm nguyên tắc trong luật chơi năm 2026.

Bản này thêm những gì

Phần thêm	Nằm ở đâu	Dùng để làm gì
Đọc nhanh 80/20	Ngay sau sơ đồ cả cuốn	Sáu ý mang lại phần lớn giá trị, khi bạn chỉ có một buổi tối
Bảy sơ đồ tư duy	Cả cuốn, Đọc nhanh 80/20, Bản đồ pháp	Nhìn một trang là thấy cả khung

Phần thêm	Nằm ở đâu	Dùng để làm gì
	lý, bốn trang giới thiệu Phần	
Bản đồ pháp lý 2026	Trước Phần I	Luật chơi hiện hành đặt cạnh mười lăm nguyên tắc
Mười lăm trang 📌 Cập nhật pháp lý	Ngay sau mỗi chương	Chỗ nào trong chương đã khác vì luật mới, và hỏi lại ở đâu
Bốn trang giới thiệu Phần	Đầu mỗi Phần	Phần đó trả lời câu hỏi gì, đọc thế nào
Phụ lục C — bộ biểu mẫu	Cuối sách, kèm file Word	Khung để ghi số và tự tính, sửa được theo thương vụ của bạn
Phụ lục D — pháp lý 2026	Cuối sách	Văn bản, mức độ chắc chắn, ngày kiểm
Phụ lục E — kiểm tra 30 câu	Cuối sách	Làm một lần trước khi đọc, một lần sau khi gấp sách
Phụ lục F — 60 thẻ ghi nhớ	Cuối sách, bản in và bản web	Ôn đến mức câu hỏi tự bật ra lúc đứng trước mảnh đất
Tủ sách Dr Land	Trước Về tác giả	Đọc gì tiếp, theo đúng chỗ bạn đang vướng

Phần pháp lý trong các trang mới được kiểm đến ngày 29/10/2026. Chỗ nào luật đang được sửa, trang đó ghi rõ: “Đang sửa đổi — kiểm tra lại sau kỳ họp”.

Có một thứ không đổi: ranh giới giữa trả tiền cho hiểu biết của người khác và trả tiền để ai đó làm điều hồ sơ của bạn không đủ điều kiện. Luật mới không làm nó mềm đi. Bản cập nhật này gói ranh giới ấy vào một câu, và nhắc lại nguyên văn ở mọi chỗ đụng tới quan hệ hay thủ tục:

“Quan hệ giúp bạn biết sớm và làm đúng nhanh hơn — không bao giờ giúp bạn làm sai mà vẫn an toàn.”

Đọc thế nào

Cách 1 — Bạn chỉ có một buổi tối. Đọc Đọc nhanh 80/20 — ngay sau sơ đồ cả cuốn — và sơ đồ của nó, rồi lật đến mục “Gấp trang này lại thì làm gì ngay” và checklist cuối các chương mà trang đó chỉ ra. Đủ để tránh những lỗi đắt nhất trước lần đặt cọc tới.

Cách 2 — Bạn đọc để dùng lâu dài. Đi đúng thứ tự ở Lời nói đầu, thêm hai bước mới đặt sau bài tự định vị: làm Lần 1 bài kiểm tra 30 câu, rồi đọc Bản đồ pháp lý 2026. Sau đó đọc kỹ Phần I. Đọc trang 📌 ngay sau mỗi chương, đừng để dành đến cuối. Gấp sách thì làm Lần 2, khoanh ba nguyên tắc, in thẻ và biểu mẫu.

Cách 3 — Bạn đang có một thương vụ cụ thể. Mở chương gần nhất với việc sắp làm — đặt cọc thì Chương 4 và Chương 8, vay thì Chương 14, bán thì Chương 15 — đọc trang 📌 sau chương đó, tra Phụ lục D, lấy khung tương ứng ở Phụ lục C. Rồi mới gọi lại cho người bán.

Trang kế tiếp là sơ đồ tư duy của cả cuốn sách.



Chiến lược là con đường. Nguyên tắc là luật giao thông.

Sơ đồ tư duy cả cuốn — 15 Nguyên tắc Đầu tư

Tác giả: Lại Thế Vũ - Dr Land | Liên hệ: laithevuofficial@gmail.com | Zalo: 0969872012

⌂ Về Mục lục

ĐỌC NHANH 80/20 — SÁU Ý MANG LẠI PHẦN LỚN GIÁ TRỊ

Nếu bạn chỉ có một buổi tối trước khi đặt cọc, đây là những trang nên đọc.

Vì sao có chương này

Mười lăm nguyên tắc là nhiều với một người sắp đặt cọc vào sáng mai. Ở Lời khép, tôi khuyên bạn khoanh tròn ba nguyên tắc để dùng thường xuyên. Trang này đi trước một bước: nó gom sáu ý mà theo kinh nghiệm của tôi, nếu bỏ qua thì thiệt hại lớn nhất.

Con số 80/20 ở đây là một nhận định kinh nghiệm, không phải một số đo. Tôi không đếm được chính xác bao nhiêu phần trăm số tiền học viên đã mất rơi vào sáu ý này. Tôi chỉ biết rằng khi ngồi nghe câu hỏi mà cuốn sách này được viết ra để trả lời — "vì sao tôi đã mua sai" — thì phần lớn câu chuyện quay về một trong sáu chỗ: mua khi chưa biết giá thật, hết tiền mặt, không tính vế mất, chuyển hết tiền khi bên kia chưa làm xong, mua đắt so với giá trị, và không biết mình sẽ ra ở đâu.

Câu hỏi tôi dùng để chọn rất đơn giản: bỏ qua ý nào thì cái giá phải trả lớn nhất? Có những nguyên tắc bỏ qua thì bạn lãi ít đi. Sáu ý dưới đây bỏ qua thì bạn có thể ra khỏi cuộc chơi.

Và để ý: không ý nào trong sáu ý dựa vào quan hệ. Tất cả đều là việc bạn tự làm được, bằng chân, bằng bút, bằng hợp đồng. Nếu có lúc bạn thấy mình muốn thay một trong sáu việc đó bằng một cuộc gọi cho "người quen", hãy đọc lại câu này:

"Quan hệ giúp bạn biết sớm và làm đúng nhanh hơn — không bao giờ giúp bạn làm sai mà vẫn an toàn."

Sáu ý cốt lõi

Ý 1 — Tự đi xem cho đến khi biết giá thật

Làm gì: Chọn một khu, đi xem đủ nhiều — mục tiêu một trăm tài sản, ghi vào bảng: giá chào, giá mặt đường, giá trong ngõ, lịch sử giá một, ba, năm năm trước. Đến văn phòng công chứng để đo nhiệt độ thị trường thật. Trước khi đặt cọc, hỏi ít nhất ba nguồn độc lập về cùng một khu vực.

Vì sao nặng ký: Mọi phép tính khác trong sách đều đứng trên một con số — "giá thị trường". Nếu con số đó là lời người bán, thì tính lợi nhuận, trả giá, so mặt bằng đều sai theo, mà bạn không biết mình sai. Chương 1 đặt sẵn phép tính: xuống ba tỷ mà mua hớ chỉ mười lăm phần trăm là mất bốn trăm năm mươi triệu ngay lúc ký; nếu một trăm lần đi xem giúp bạn tránh được khoản đó, mỗi lần đi xem đáng khoảng bốn triệu rưỡi.

Đọc đầy đủ: Chương 1, Chương 7.

Ý 2 — Giữ tiền mặt tính bằng tháng, vay vừa sức

Làm gì: Tính số tháng sống sót: tiền mặt thật — không tính tài sản — chia cho tổng tiền phải ra mỗi tháng, gồm sinh hoạt và gốc lãi. Giữ tối thiểu sáu tháng, tốt hơn là mười hai đến hai mươi bốn. Đòn bẩy chỉ đặt lên phần đầu tư, không đặt lên phần tiền mặt dự phòng, và chỉ vay khi bạn chịu được cả kịch bản giá đi ngang lẫn giảm hai mươi phần trăm.

Vì sao nặng ký: Một lần mua sai chưa giết được ai; mua sai đúng lúc trong tay không còn đồng tiền mặt nào mới giết. Anh học viên mở đầu Chương 2 có hơn tám mươi tỷ tài sản mà không còn tiền trả gần một trăm triệu gốc lãi mỗi tháng. Bảng ba kịch bản ở Chương 14 cho thấy cơ chế: tài sản năm tỷ, vay ba tỷ, nếu giá chỉ đi ngang một năm thì người vay đã mất 22,5% vốn tự có; giá giảm hai mươi phần trăm thì mất 72,5%.

Đọc đầy đủ: Chương 2, Chương 14.

Ý 3 — Tính đủ hai vế, rồi mới cọc — và cọc theo bậc thang

Làm gì: Trước mỗi lần cọc, điền phiếu tính nhanh: thành công thì ăn bao nhiêu, thất bại thì mất tối đa bao nhiêu, khoản mất đó có chịu được không. Chỉ chọn thương vụ "ăn mười chết một". Cọc nhỏ trước, ghi vào hợp đồng quyền được cọc thêm trong năm đến bảy ngày, kiểm tra xong mới tăng tiền. Viết sẵn phương án hai bằng con số: không bán được thì làm gì, thu về bao nhiêu mỗi tháng.

Vì sao nặng ký: Rủi ro của bạn chỉ nên tăng khi hiểu biết của bạn về tài sản tăng. Ví dụ ở Chương 4: cọc năm mươi triệu, ghi quyền cọc thêm trong năm đến bảy ngày, dùng mấy ngày đó đi xem và kiểm tra pháp lý, ổn rồi mới cọc thêm năm trăm triệu vào ngày thứ bảy. So với cọc năm trăm năm mươi triệu ngay từ đầu, bạn chênh năm trăm triệu rủi ro chỉ vì làm ngược thứ tự. Cũng phép tính hai vế ấy lật mặt lời hứa ba phần trăm mỗi tháng: bỏ vào một tỷ, mô hình sụp sau bốn tháng trả lãi, kết quả là âm tám trăm tám mươi triệu.

Đọc đầy đủ: Chương 4, Chương 3.

Ý 4 — Không bao giờ chuyển hết tiền khi bên kia chưa làm xong

Làm gì: Giữ lại khoảng mười phần trăm cho đến khi sang tên xong. Trả phí dịch vụ pháp lý theo kết quả. Giữ ba đến năm phần trăm bảo hành khi xây, sửa. Giao dịch mà hai bên chưa đủ tin nhau thì để ngân hàng đứng giữa giữ tiền theo điều kiện. Đầu tư chung thì có văn bản và chữ ký của vợ hoặc chồng các bên; trước khi nhờ ai đứng tên hộ, hỏi luật sư.

Vì sao nặng ký: Lúc bạn chuyển hết tiền, bạn chuyển luôn quyền kiểm soát thương vụ sang tay người khác. Chương 8 kể những ca người mua đã trả đủ, rồi cần chủ cũ đi bổ sung chữ ký giáp ranh, và chủ cũ đòi thêm từ hai trăm triệu đến hai tỷ. Còn nếu nhờ hai mươi người đứng tên hai mươi sổ, chỉ cần giả định mỗi người có ba phần trăm khả năng gặp chuyện trong ba năm, xác suất ít nhất một sổ bị vướng đã gần 46%.

Đọc đầy đủ: Chương 8, Chương 11.

Ý 5 — So giá với giá trị, không so với hàng xóm

Làm gì: Lấy giá giao dịch thật làm mặt bằng, không lấy giá rao. Hỏi khu vực đã tăng bao nhiêu trong một năm, ba năm qua trước khi hỏi lô này rẻ hơn lô bên cạnh bao nhiêu. Ưu tiên thứ ít người có — mặt đường, căn góc, khuôn đất hiếm — và làm phép thử ngay lúc mua: “nếu không mua của tôi, người ta có mua được của người khác không?”

Vì sao nặng ký: Mua rẻ là tấm đệm an toàn duy nhất bạn tự tạo được; bạn không điều khiển được thị trường ba năm tới, nhưng điều khiển được giá mình trả hôm nay. Ví dụ ở Chương 12: hai người cùng mua một loại tài sản giá trị mười tỷ, thị trường đứng im ba năm — người mua đúng giá lỗ 0,5 tỷ, người mua rẻ mười lăm

phần trăm ở 8,5 tỷ vẫn lãi 1 tỷ. Và Chương 13 cho thấy chiều ngược lại: một căn hộ giữa ba trăm căn giống nó đang rao có thể thiệt khoảng ba trăm bảy mươi lăm triệu, cỡ 25% vốn tự có, dù giá chung không giảm đồng nào.

Đọc đầy đủ: Chương 12, Chương 13.

Ý 6 — Viết điểm ra trước khi đặt cọc

Làm gì: Viết một dòng có đủ bốn thành phần: mức lãi, thời hạn, đường ra khi đạt, phương án khi chưa đạt. Đặt hai điều kiện song song — ví dụ đạt hai mươi phần trăm thì bán, hết sáu tháng thì đánh giá lại — điều kiện nào đến trước thì làm. Đọc mùa của chính vùng mình để biết bạn đang lên tàu hay đã đến lúc xuống tàu.

Vì sao nặng ký: Người không biết mình sẽ ra ở đâu chỉ có hai cách ra: ra vì tham, hoặc ra vì sợ. Câu chuyện mười đồng ở Chương 6: có người trả mười ba đồng, chủ đất chưa bán; thị trường đóng băng, chín đồng cũng không ai mua; ba năm sau có người trả lại mười ba, anh vẫn không bán vì "phải lên nữa". Ở Chương 9, anh giáo viên ở Bắc Giang chấp nhận mất khoảng hai trăm triệu để xuống tàu kịp, còn người mua lại tài sản của anh lỗ gần một tỷ.

Đọc đầy đủ: Chương 6, Chương 9, Chương 10.

Sáu ý trên một trang

Chép bảng này vào điện thoại. Trước khi chuyển khoản, trả lời đủ sáu câu bằng con số — câu nào chỉ trả lời được bằng cảm giác, đó là chỗ bạn chưa nên xuống tiền.

#	Ý	Câu hỏi tự kiểm trước khi xuống tiền	Chương
1	Tự đi xem đến khi biết giá thật	Tôi đã tự xem bao nhiêu tài sản ở khu này, và giá giao dịch thật là bao nhiêu?	1, 7
2	Tiền mặt tính bằng tháng, vay vừa sức	Mua xong, tôi còn bao nhiêu tháng tiền mặt — và nếu giá đi ngang hai năm, tôi trả lãi bằng gì?	2, 14
3	Tính đủ hai vế, cọc bậc thang	Ăn bao nhiêu, mất tối đa bao nhiêu — và khoản tôi sắp đặt ra có phải mức nhỏ nhất đủ để giữ quyền kiểm tra?	4, 3
4	Không chuyển hết tiền khi bên kia	Nếu bên kia đổi ý, tiền của tôi đang nằm ở đâu và tôi còn giữ lại phần nào?	8, 11

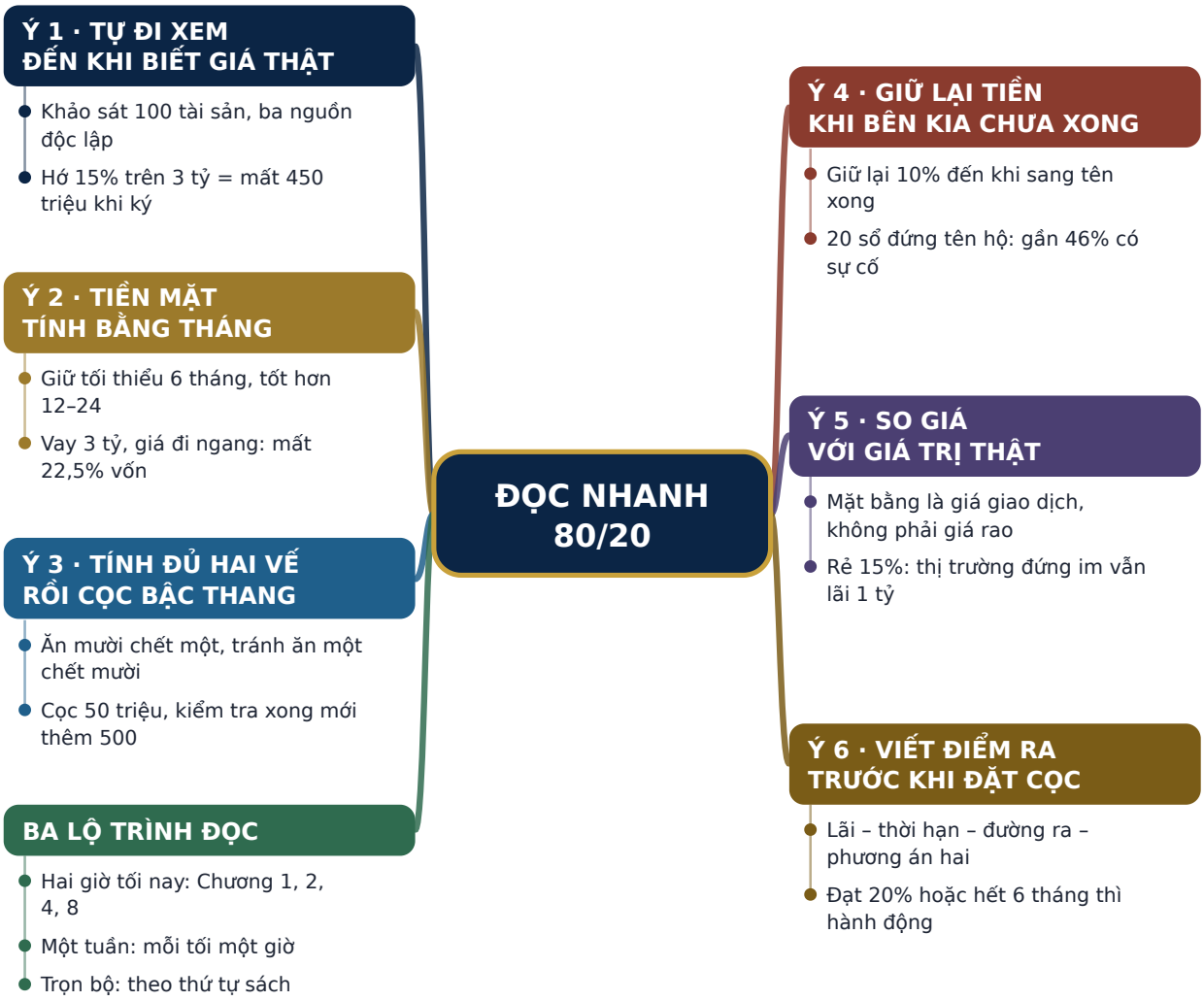
#	Ý	Câu hỏi tự kiểm trước khi xuống tiền	Chương
	chưa xong		
5	So giá với giá trị	Tôi mua thấp hơn giá giao dịch thật bao nhiêu phần trăm, và người mua sau tôi có mua được thứ giống hệt ở chỗ khác không?	12, 13
6	Viết điểm ra trước khi cọc	Lãi bao nhiêu thì bán, hết bao lâu thì xem lại, và chưa đạt thì phương án hai là gì?	6, 9, 10

Ba lộ trình đọc theo thời gian bạn có

Lộ trình	Đọc gì	Làm gì trước khi gấp sách
Hai giờ tối nay	Trang này và sơ đồ của nó; mục “Gấp trang này lại thì làm gì ngay” và checklist cuối Chương 1, 2, 4, 8; “Phiếu tính nhanh trong 15 phút” ở Chương 4	Điền phiếu tính nhanh cho thương vụ sắp cọc; trả lời sáu câu ở bảng trên bằng con số
Một tuần, mỗi tối một giờ	Trước tối đầu tiên làm Lần 1 bài kiểm tra ở Phụ lục E. Tối 1: Chương 1 · Tối 2: Chương 2 · Tối 3: Chương 4, lướt Chương 3 · Tối 4: Chương 8 · Tối 5: Chương 12 · Tối 6: Chương 6 · Tối 7: Chương 13 và Chương 14. Mỗi tối đọc luôn trang 📌 Cập nhật pháp lý sau chương đó	Mỗi tối làm xong checklist của chương vừa đọc; tối thứ bảy viết dòng mục tiêu có bốn thành phần cho thương vụ gần nhất
Trọn bộ	Theo thứ tự sách: bài tự định vị, Lần 1 bài kiểm tra, Bản đồ pháp lý 2026, đọc kỹ Phần I, rồi hai chương mà bảng tra ở bài tự định vị chỉ ra, rồi phần còn lại	Làm Lần 2 bài kiểm tra, khoanh ba nguyên tắc, in thẻ ghi nhớ và bộ biểu mẫu

Dù đi lộ trình nào, đừng bỏ qua Ý 1 và Ý 2. Không biết giá thật thì mọi phép tính sau đó sai ngay từ gốc. Hết tiền mặt thì bạn không còn ở lại cuộc chơi đủ lâu để sửa bất kỳ cái sai nào.

Trang kế tiếp là sơ đồ tư duy của Đọc nhanh 80/20.



Đừng bỏ qua Ý 1 và Ý 2: biết giá thật, giữ tiền mặt.

Sơ đồ tư duy Đọc nhanh 80/20 — sáu ý mang lại phần lớn giá trị

Tác giả: Lại Thế Vũ - Dr Land | Liên hệ: laithevuofficial@gmail.com | Zalo: 0969872012

⌂ Về Mục lục

BÀI TỰ ĐỊNH VỊ: BẠN ĐANG HỔNG Ở NGUYÊN TẮC NÀO?

Mười lăm phút với cây bút — để biết nên mở chương nào trước, thay vì đọc tuần tự rồi quên.

Vì sao phải làm bài này trước

Hầu như ai cũng nghĩ mình đã biết phần lớn mười lăm nguyên tắc này. Đọc tên nguyên tắc thì gật gù: am hiểu thị trường — biết rồi; cơ cấu vốn — biết rồi; mua rẻ — ai chẳng biết.

Nhưng biết một nguyên tắc và **dùng** nó là hai chuyện khác nhau. Cách duy nhất để thấy khoảng cách đó là soi vào thương vụ thật của chính mình — thương vụ đã làm, đang làm, hoặc vừa bỏ lỡ.

Bài này không chấm điểm bạn. Nó chỉ bắt bạn viết ra. Làm bằng bút, trên giấy. Đừng làm trong đầu — làm trong đầu là cách chắc chắn nhất để tự cho mình điểm cao.

> *— "Anh học ba năm rồi, sao lại tự chấm mình có ba điểm?" — "Vì anh chưa bao giờ trả lời được câu đó bằng một con số. Chấm thật thì mới biết phải sửa chỗ nào."*

Phần 1 — Ba con số của bạn hôm nay

```
TIỀN
  Tiền mặt tôi có thể đưa vào một thương vụ:            _____________ đồng
  Trong đó, tiền mất trắng vẫn không đổ vỡ gia đình:    _____________ đồng
  Tỷ lệ tài sản của tôi đang là tiền mặt:               ______ %

KINH NGHIỆM
  Số thương vụ tôi đã đi TRỌN từ lúc xem đến lúc sang tên:  ______
  Số tài sản tôi đã tự đi xem trong 3 tháng gần nhất:       ______

QUAN HỆ — ghi TÊN, không ghi số lượng
```

```
Môi giới tôi gọi lúc 9 giờ tối vẫn nhắc máy:  _____________________
Người tôi hỏi được về pháp lý, thủ tục:       _____________________
Người tôi hỏi được về vay vốn:                _____________________
Nhà đầu tư đi trước tôi có thể hỏi ý kiến:    _____________________
```

Ô nào để trống, đó là việc của ba tháng tới.

Phần 2 — Mười lăm câu, tự chấm thang 1–10

Mỗi câu hỏi tương ứng một nguyên tắc. Chấm theo **việc bạn đã làm thật** ở thương vụ gần nhất, không chấm theo việc bạn biết. Chưa có thương vụ nào thì chấm theo lần gần nhất bạn suýt xuống tiền.

Câu tự kiểm	Điểm
1. Trước khi mua, tôi đã tự xem đủ nhiều tài sản trong khu để biết giá thật — không mua bằng tai	___/10
2. Tôi luôn giữ một phần tiền mặt; nếu thương vụ này mất trắng, tôi vẫn xoay xở được	___/10
3. Tôi có bộ tiêu chí viết ra giấy, và mỗi tài sản đều có sẵn phương án hai nếu không bán được	___/10
4. Tôi viết ra bằng số cả kịch bản lãi lẫn kịch bản lỗ trước khi đặt cọc	___/10
5. Tôi biết ai đang tạo cuộc chơi ở khu mình mua, và mình đang ở vai nào	___/10
6. Tôi có mục tiêu lãi bao nhiêu, trong bao lâu, ra bằng cách nào — và đạt thì chốt	___/10
7. Tôi có người giỏi hơn mình ở những khâu mình yếu, và luôn kiểm tra chéo 3–4 nguồn	___/10
8. Tôi không bao giờ chuyển hết tiền khi chưa nhận đủ giấy tờ; tôi biết tiền mình đang nằm ở đâu	___/10
9. Tôi biết thị trường khu mình đang ở mùa nào, và việc mình làm hợp với mùa đó	___/10
10. Tôi chỉ kiên nhẫn với tài sản có lý do để tăng; có điểm dừng cho việc chờ	___/10
11. Tôi đang làm chủ ít nhất một kỹ năng mà người khác cần ở mình	___/10
12. Tôi chỉ mua khi giá thấp hơn giá trị thật — không chờ thị trường cứu	___/10
13. Tôi kiểm tra loại tài sản mình mua đang thừa hay thiếu ở khu đó	___/10

Câu tự kiểm	Điểm
14. Khi vay, tôi đã tính lãi, phí và kịch bản giá đi ngang 18 tháng	___/10
15. Khi bán, tôi biết mình sẽ thêm giá trị gì cho người mua thay vì giảm giá	___/10

Sau đó cộng theo sáu nhóm dưới đây và **khoanh nhóm có điểm trung bình thấp nhất:**

Nhóm	Câu	Điểm trung bình
A. Hiểu thị trường	1 · 3 · 13	_____
B. Vốn và đòn bẩy	2 · 14	_____
C. Ra quyết định	4 · 6 · 12	_____
D. Người và kỹ năng	7 · 11	_____
E. Kiểm soát và thời gian	5 · 8 · 9 · 10	_____
F. Bán ra	15 · 13	_____

Nhóm thấp nhất là thanh gỗ thấp nhất của cái thùng. Nước trong thùng bằng thanh này, không bằng thanh cao nhất.

Phần 3 — Bạn thuộc tầng nào?

Đánh dấu vào **một** ô mô tả đúng bạn nhất hôm nay:

	Tầng	Mô tả
☐	**Tầng 1 — Người mới**	Vốn thật 1–3 tỷ · chưa có hoặc mới 1–2 thương vụ · chưa từng tự đứng tên một hợp đồng mua bán
☐	**Tầng 2 — Môi giới muốn lên nhà đầu tư**	Hiểu thị trường, biết hàng ở đâu · nhưng thiếu vốn và chưa quen tự ra quyết định bằng tiền của mình
☐	**Tầng 3 — Đã có deal, muốn lên quy mô**	Đã làm được vài thương vụ · đang tự chạy hết mọi khâu · muốn dùng vốn người khác và đội nhóm

Mỗi chương trong sách có một ô 🎯 chia theo ba tầng này. Đọc đúng dòng của tầng mình.

Phần 4 — Tra bảng: bạn nên mở chương nào trước

Đối chiếu nhóm thấp nhất ở Phần 2 với tầng ở Phần 3, rồi tra ô giao nhau. Chương đầu là chỗ bắt đầu, chương sau là bước kế tiếp.

Nhóm thấp nhất ↓ / Tầng →	Tầng 1 — Người mới	Tầng 2 — Môi giới	Tầng 3 — Lên quy mô
A. Hiểu thị trường	Ch 1 → Ch 3	Ch 3 → Ch 13	Ch 13 → Ch 9
B. Vốn và đòn bẩy	Ch 2 → Ch 4	Ch 14 → Ch 2	Ch 2 → Ch 14
C. Ra quyết định	Ch 4 → Ch 6	Ch 6 → Ch 12	Ch 6 → Ch 10
D. Người và kỹ năng	Ch 7 → Ch 11	Ch 11 → Ch 7	Ch 7 → Ch 8
E. Kiểm soát và thời gian	Ch 8 → Ch 10	Ch 5 → Ch 8	Ch 9 → Ch 8
F. Bán ra	Ch 12 → Ch 15	Ch 15 → Ch 13	Ch 15 → Ch 9

Cách dùng bảng: dù ô của bạn là gì, hãy đọc bốn chương Phần I (Chương 1–4) trước — đó là nền bắt buộc. Sau đó mở đúng hai chương trong ô của bạn. Làm checklist cuối hai chương đó, rồi mới đọc tiếp.

Phần 5 — Một mục tiêu có số

Cuối cùng, viết một dòng mục tiêu cho mười hai tháng tới. Chương 6 sẽ giải thích vì sao dòng này quan trọng hơn cả mười bốn chương còn lại.

```
Trong ____ tháng tới, tôi muốn: _____________________________________
  (bằng SỐ — bao nhiêu tiền lãi, bao nhiêu thương vụ, bao nhiêu tài sản)

Nếu đạt _________ thì tôi chốt / bán / dừng lại.
Ba nguyên tắc tôi sẽ dùng thường xuyên nhất: số ____ · số ____ · số ____
```

Nếu câu mục tiêu không có con số nào, viết lại. “Giàu hơn”, “ổn định hơn”, “tự do tài chính” — đều không phải mục tiêu. Đó là cảm giác.

Giữ tờ giấy này. Sáu tháng nữa làm lại bài một lần rồi so hai bản — đó là thước đo trung thực nhất về việc bạn đã đi được bao xa. Giờ thì lật sang Chương 1.

Tác giả: Lại Thế Vũ - Dr Land | Liên hệ: laithevuofficial@gmail.com | Zalo: 0969872012

⌂ Về Mục lục

TRƯỚC KHI ĐỌC TIẾP: LÀM LẦN 1 BÀI KIỂM TRA

Bài tự định vị đo cảm nhận của bạn. Ba mươi câu ở Phụ lục E đo kiến thức. Làm cả hai trước khi mở Chương 1.

Bạn vừa làm xong bài tự định vị: ba con số hôm nay, mười lăm câu tự chấm, tầng của bạn, và một dòng mục tiêu có số. Đó là cách bạn nhìn chính mình — rất đáng giá, nhưng có một điểm yếu mà tôi đã nói ngay trong bài: người tự chấm dễ chấm theo cảm giác. Có những nguyên tắc đọc tên lên là gật gù "biết rồi", trong khi thật ra mới chỉ quen tai.

Bài kiểm tra ba mươi câu ở Phụ lục E làm một việc khác. Mỗi câu có một đáp án đúng, lấy từ chính các chương. Nó không hỏi bạn thấy mình hiểu đến đâu. Nó hỏi bạn biết gì.

Cách làm Lần 1:

1. Lật đến Phụ lục E, cuối sách.
2. Không mở các chương, không tra mạng, không hỏi ai.
3. Mỗi câu dưới một phút. Không chắc thì chọn phương án bạn nghiêng về nhất — đừng bỏ trống.
4. Ghi đáp án vào cột **Lần 1** của phiếu trả lời. Câu nào phải đoán, đánh thêm một dấu nhỏ bên cạnh.
5. Chưa mở bảng đáp án. Bạn sẽ chấm cả hai lần cùng lúc, sau khi làm Lần 2.

Mục đích của Lần 1 không phải là điểm cao. Mục đích là **tìm chỗ hổng** — và những câu bạn phải đoán chính là chỗ hổng đầu tiên lộ ra. Đặt tờ phiếu cạnh kết quả bài tự định vị và so theo số nguyên tắc: hầu hết các câu ở Phụ lục E ghi rõ "theo Chương…", còn ở bài tự định vị, câu tự kiểm số mấy là nguyên tắc số đó. Nếu những câu phải đoán rơi vào đúng những nguyên tắc bạn tự chấm thấp, rất có thể đó là chương phải đọc kỹ nhất. Nếu chúng rơi vào nguyên tắc bạn từng tự chấm cao, đó là chỗ "biết rồi" mà chưa thật sự biết — chỗ đáng đọc chậm hơn cả.

Giữ tờ phiếu. Khi gấp sách lại, bạn làm Lần 2 ở cột bên cạnh. Khoảng cách giữa hai cột là thứ cuốn sách đã thật sự để lại trong bạn.

Làm xong Lần 1, lật sang Bản đồ pháp lý 2026 — luật chơi hiện hành, trước khi vào Phần I.

Tác giả: Lại Thế Vũ - Dr Land | Liên hệ: laithevuofficial@gmail.com | Zalo: 0969872012

⌂ Về Mục lục