TỦ SÁCH DR LAND · 49 BỘ LỌC

3

TIỀN GIẢ | THẦY GIẢ | TÀI SẢN GIẢ

ĐẦU TƯ GIỎI NHỜ LỌC LÕI 3 CÁI GIẢ

49 bộ lọc nhận diện tiền giả, thầy giả, tài sản giả — và giữ lại phần lõi thật cho gia đình bạn

I · II · III · IV · V · VI · VII

Đọc nhanh 80/20 · 3 bản đồ · 11 sơ đồ tư duy · bài kiểm tra 30 câu · 60 thẻ ghi nhớ · 30 biểu mẫu (kèm Word)

Pháp lý cập nhật đến 12/11/2026

LẠI THẾ VŨ — DR LAND

laithevu.com · sach.laithevu.com

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU

Lời nói đầu — ba thứ giả trong ví của một gia đình tử tế 5
Đọc nhanh 80/20 — sáu bộ lọc mang lại phần lớn giá trị 15
Bài tự định vị — ví của bạn đang giữ bao nhiêu phần giả? 22
Bản đồ 1: Quy trình 7 bước lọc lõi 29
Bản đồ 2: Pháp lý cũ ↔ mới cho người giữ tiền 2026 49
Bản đồ 3: Hộp công cụ và bảy kỹ năng của người lọc lõi 72
Mười khái niệm cốt lõi — hiểu hai cấp độ 88

PHẦN I — TIỀN GIẢ: HIỂU CUỘC CHƠI ĐỒNG TIỀN

Giới thiệu Phần I 102
Bộ lọc 1: Ba loại tiền trong ví bạn 105
Bộ lọc 2: Ai được in tiền — và ai trả giá 120
Bộ lọc 3: 1971 và đồng tiền không còn neo 137
Bộ lọc 4: Lạm phát — kẻ trộm không phá khóa 155
Bộ lọc 5: Lãi suất thực — phép trừ người gửi tiết kiệm hay quên 172
Bộ lọc 6: Nợ tốt, nợ xấu, nợ giả làm tài sản 190
Bộ lọc 7: Bong bóng, sụp đổ và những lời tiên tri 208

PHẦN II — GIỮ SỨC MUA: TIỀN THẬT TRONG THỜI TIỀN GIẢ

Giới thiệu Phần II 224
Bộ lọc 8: Vàng ở Việt Nam — tài sản, không phải phép màu 227
Bộ lọc 9: Mua, giữ, bán vàng đúng luật và đúng cách 246
Bộ lọc 10: Bạc, kim loại khác và "vàng giấy" 264
Bộ lọc 11: Usd, ngoại tệ và cám dỗ "chợ đen" 282
Bộ lọc 12: Tiết kiệm ngân hàng — dùng đúng vai 299
Bộ lọc 13: Tiền số — tiền của mọi người hay canh bạc của số đông 317
Bộ lọc 14: Tấm khiên sức mua — chia ví theo ba lớp 335

PHẦN III — THẦY GIẢ: NHẬN DIỆN NGƯỜI DẠY TIỀN SAI

Giới thiệu Phần III 353
Bộ lọc 15: Ai đang dạy bạn về tiền? 356
Bộ lọc 16: Người bán sản phẩm đội mũ chuyên gia 373
Bộ lọc 17: "phím hàng", hội nhóm và thao túng 391
Bộ lọc 18: Khóa học làm giàu và lời hứa thu nhập 408
Bộ lọc 19: Lãi khủng, đa cấp và mô hình Ponzi 427
Bộ lọc 20: Lừa đảo thời AI — giọng giả, mặt giả, app giả 445
Bộ lọc 21: Bộ lọc người — 7 câu hỏi trước khi nghe ai 463

PHẦN IV — THẦY THẬT: TỰ GIÁO DỤC TÀI CHÍNH

Giới thiệu Phần IV 481
Bộ lọc 22: Giáo dục tài chính thật bắt đầu từ bảng dòng tiền 484

Bộ lọc 23: Tài sản bỏ tiền vào túi, nợ lấy tiền khỏi túi 498
Bộ lọc 24: Học từ sai lầm — của mình và của người khác 516
Bộ lọc 25: Học bằng làm — kim tự tháp học và vòng thực hành 534
Bộ lọc 26: Chọn thầy thật — người đã làm, đang làm, dám kể chỗ sai 552
Bộ lọc 27: Đọc báo cáo tài chính không cần là kế toán 570
Bộ lọc 28: Kỹ năng ra quyết định khi thông tin nhiễu 589

PHẦN V — TÀI SẢN GIẢ: NHỮNG TỜ GIẤY HỨA HẸN

Giới thiệu Phần V 606
Bộ lọc 29: Tài sản giấy — khi bạn sở hữu lời hứa của người khác 609
Bộ lọc 30: Trái phiếu doanh nghiệp và bài học 2022 628
Bộ lọc 31: Hợp đồng góp vốn, vi bằng, "sổ chung" — bất động sản trên giấy 646
Bộ lọc 32: Lương hưu, bảo hiểm và lời hứa ba mươi năm 664
Bộ lọc 33: Chứng khoán — sở hữu doanh nghiệp hay sở hữu tâm lý đám đông 683
Bộ lọc 34: Tài sản ảo, NFT, "dự án" token và App lãi ngày 700
Bộ lọc 35: Bộ lọc tài sản — 7 câu hỏi trước khi xuống tiền 718

PHẦN VI — TÀI SẢN THẬT: GIỮ LẠI PHẦN LÕI

Giới thiệu Phần VI 736
Bộ lọc 36: Bất động sản dòng tiền — tài sản thật khi có người trả tiền thuê 739
Bộ lọc 37: Doanh nghiệp — tài sản thật lớn nhất của người bình thường 757
Bộ lọc 38: Kỹ năng và uy tín — tài sản không ai in thêm được 775
Bộ lọc 39: Tài sản trí tuệ và sản phẩm số 791
Bộ lọc 40: Đòn bẩy thật — dùng nợ để mua dòng tiền 809
Bộ lọc 41: Thuế — người cộng sự im lặng của mọi tài sản thật 827
Bộ lọc 42: Danh mục lõi — ghép tài sản thật thành một bộ chống sốc 847

PHẦN VII — LỌC LÕI THÀNH HỆ THỐNG

Giới thiệu Phần VII 866
Bộ lọc 43: Nhật ký lọc lõi — 30 phút mỗi tuần 869
Bộ lọc 44: Bảo vệ tài sản — giấy tờ, đứng tên, ủy quyền 886
Bộ lọc 45: Khi khủng hoảng đến — kế hoạch 72 giờ 904
Bộ lọc 46: Gia đình cùng lọc — nói chuyện tiền với vợ chồng, cha mẹ, con 922
Bộ lọc 47: Truyền thừa — để tài sản thật không thành giấy tờ rối 941
Bộ lọc 48: Lộ trình 5 năm từ ví giả sang ví lõi 959
Bộ lọc 49: Người lọc lõi — sống giàu mà không cần giàu nhanh 978

BA CHUYÊN ĐỀ

Chuyên đề 1: Vàng ở Việt Nam 2026 — luật, thuế, chênh lệch và cách mua an toàn 995
Chuyên đề 2: Bản đồ lừa đảo tài chính 2026 — và việc cần làm khi đã sập bẫy 1018
Chuyên đề 3: Lọc lõi một cuốn sách nổi tiếng — điều đúng, điều sai, điều chưa chắc 1041

LỜI KẾT VÀ PHỤ LỤC

Lời kết 1068
Phụ lục A: Từ điển thuật ngữ 1073

Phụ lục B: Pháp lý 2026 — cũ và mới 1098
Phụ lục C: Biểu mẫu kèm theo 1131
Phụ lục D: Bộ checklist 49 bộ lọc 1158
Phụ lục E: Bài kiểm tra 30 câu — trước và sau khi đọc 1175
Phụ lục F: Thẻ ghi nhớ — 60 ý phải thuộc 1192
Tủ sách Dr Land 1211
Về tác giả 1220

LỜI NÓI ĐẦU — BA THỨ GIẢ TRONG VÍ CỦA MỘT GIA ĐÌNH TỬ TẾ

Người Việt mất tiền hiếm khi vì lười hay vì tham. Họ mất tiền vì cầm nhầm ba thứ giả mà không ai dạy họ cách nhận ra.

Một chiếc túi nilon đựng giấy tờ

Học viên của tôi thường mang đến buổi tư vấn đầu tiên một chiếc túi. Có người dùng túi nilon, có người dùng cặp hồ sơ, có người kẹp tất cả trong một cuốn sổ bìa cứng. Nhưng thứ bên trong thì giống nhau đến mức tôi gần như đoán được trước khi họ mở ra.

Ở trên cùng là một vài cuốn sổ tiết kiệm, đáo hạn mỗi cuốn một ngày, tái tục tự động nhiều năm chưa ai đọc lại lãi suất. Bên dưới là một tờ giấy biên nhận mua vàng, có khi chỉ là mảnh giấy viết tay của một tiệm quen. Rồi đến một tập hợp đồng dày cộp, chữ nhỏ, có logo của một công ty bảo hiểm hoặc một ngân hàng, mà người mang đến thú thật là "ký vì tin chị nhân viên". Và gần như lần nào cũng có thêm một tờ giấy khác, mỏng hơn, đẹp hơn: một "hợp đồng hợp tác", một "phiếu góp vốn", một "giấy xác nhận đầu tư", hứa trả lãi mỗi tháng cao gấp mấy lần ngân hàng.

Họ đặt cả chiếc túi lên bàn và hỏi tôi một câu: "Anh xem giúp, em nên đầu tư thêm vào đâu?"

Tôi từng gặp nhiều người như thế, và tôi rút ra một điều: câu hỏi ấy đến quá sớm. Trước khi hỏi bỏ thêm tiền vào đâu, cần hỏi trong chiếc túi đang có gì là thật. Vì trong chiếc túi của một gia đình tử tế, chăm chỉ, chưa từng tiêu hoang, thường có lẫn ba thứ giả.

Thứ giả đầu tiên nằm trong cuốn sổ tiết kiệm. Không phải vì ngân hàng lừa ai, mà vì con số trên sổ không cho biết nó còn mua được bao nhiêu. Một trăm triệu để yên mười năm, nếu giá cả tăng trung bình 4% mỗi năm (con số giả định để minh họa), chỉ còn sức mua khoảng 67,6 triệu hôm nay. Không ai thò tay vào túi bạn,

nhưng một phần ba công sức của bạn đã lặng lẽ đi mất. Đó là **tiền giả** theo nghĩa của cuốn sách này: đồng tiền mất sức mua mà ta tưởng là của để dành.

Thứ giả thứ hai nằm trong tập hợp đồng chữ nhỏ. Không phải vì tờ giấy sai luật, mà vì người khuyên bạn ký nó được trả tiền khi bạn ký, và không mất gì khi bạn thiệt. Đó là **thầy giả**: người dạy hay khuyên bạn về tiền mà không chịu rủi ro cùng bạn, có lợi ích riêng không nói ra, hoặc thậm chí không có thật như họ tự giới thiệu.

Thứ giả thứ ba nằm trong tờ giấy mỏng và đẹp nhất. Nó gọi mình là "tài sản", "khoản đầu tư", "cơ hội", nhưng giá trị của nó chỉ là một lời hứa. Người hứa còn giữ lời thì nó còn. Người hứa biến mất thì nó thành tờ giấy. Đó là **tài sản giả**: thứ gọi là tài sản nhưng không sinh dòng tiền, phụ thuộc lời hứa của người khác, hoặc không có thật.

Cuốn sách này được viết để bạn tự mở chiếc túi của gia đình mình, nhặt ra từng thứ, đặt vào đúng chỗ, và giữ lại phần lõi thật.

Tối thứ Bảy ấy, chị Diệp nhìn thấy gì

Bạn sẽ gặp anh Tùng ngay ở trang đầu Bộ lọc 1, trong một buổi tối tháng Một năm 2026, bên chiếc bàn bếp có ba thứ: cuốn sổ tiết kiệm 900 triệu vừa đáo hạn, hộp nhung đỏ đựng ba chỉ vàng nhẫn, và chiếc điện thoại mở tin nhắn của đồng nghiệp rủ góp 500 triệu vào một "quỹ" trả lãi 3% mỗi tháng. Ở đây tôi muốn bạn nhìn chiếc bàn ấy từ phía bên kia, từ chỗ chị Diệp ngồi.

Chị Diệp là giáo viên tiểu học, lương mười lăm triệu, quen chia tiền lớp thành từng phong bì nhỏ. Tối hôm ấy chị không biết gì về lãi suất thực, về tài sản giấy, về điều luật nào giới hạn mức lãi các bên được tự thỏa thuận. Nhưng chị có một thứ mà nhiều chuyên gia mất dần theo năm tháng: chị không ngại hỏi một câu nghe có vẻ ngây thơ.

> *— "Ba thứ này, cái nào là tiền thật hả anh?"*

Chồng chị là kỹ sư phần mềm, quen định nghĩa mọi thứ trước khi viết một dòng mã, vậy mà đêm ấy không trả lời được. Cuốn sổ ghi 900 triệu, nhưng mua được bao nhiêu so với lúc gửi? Ba chỉ vàng không sinh đồng lãi nào, nhưng là thứ mẹ

chị coi là quý nhất. Còn lời mời trên điện thoại hứa 15 triệu mỗi tháng, có hợp đồng hẳn hoi, nếu đúng thì tại sao ngân hàng không trả mức ấy?

Tôi chọn mở cuốn sách bằng câu hỏi của chị Diệp, vì đó là câu hỏi đúng nhất mà một người giữ tiền có thể đặt ra, và cũng là câu hỏi ít được đặt ra nhất. Chúng ta được dạy cách kiếm tiền, cách tiết kiệm, đôi khi cách đầu tư. Chúng ta ít khi được dạy cách *phân biệt*: cái nào là tiền, cái nào là lời hứa đội lốt tiền; ai là người dạy, ai là người bán; cái nào là tài sản, cái nào là tờ giấy.

Đêm ấy anh Tùng không góp vào "quỹ". Bảy tháng sau, quỹ ngừng trả lãi, và người đồng nghiệp rủ anh mất 300 triệu. Khoảng cách giữa hai gia đình không phải trí thông minh hay may mắn. Nó là một trang giấy kẻ cột và vài câu hỏi đặt đúng lúc. Cả cuốn sách này, nói cho gọn, là những trang giấy kẻ cột và những câu hỏi ấy, được sắp xếp lại để bạn dùng được.

Cuốn sách này từ đâu ra

Tôi muốn nói rõ nguồn gốc của cuốn sách ngay từ trang đầu, vì một cuốn sách dạy lọc thầy giả mà giấu nguồn của chính mình thì tự mâu thuẫn.

Khung ý tưởng "tiền giả – thầy giả – tài sản giả" không phải do tôi nghĩ ra. Nó được Robert Kiyosaki nêu trong cuốn *FAKE* (2019). Tôi thấy khung ba chữ ấy có giá trị thật với người Việt, vì nó gọi tên đúng ba cách mà tôi thấy các gia đình quanh mình mất tiền. Cuốn sách này **lấy cảm hứng từ khung ý tưởng đó, chỉ mượn khung ý, và viết mới hoàn toàn cho người Việt**: nhân vật Việt, con số Việt, luật Việt, những cái bẫy mà người Việt thật sự gặp, từ chiếc hộp vàng nhẫn, chiếc sổ tiết kiệm tái tục, đến hợp đồng góp vốn "sổ chung", nhóm "phím hàng", cuộc gọi video giả giọng sếp.

Tôi cũng không bê nguyên những nhận định của cuốn gốc. Một cuốn sách viết cho bối cảnh nước Mỹ, có những dự báo về sụp đổ và những lời khuyên mạnh về vàng, nợ, thuế, không thể chuyển thẳng sang một gia đình ở Cầu Giấy hay Đà Nẵng. Vì vậy, ở mọi chương có nhận định gây tranh cãi, bạn sẽ gặp một hộp tên là 🔎 **Kiểm chứng: đúng – sai – chưa chắc**. Trong hộp ấy, tôi đặt nhận định lên bàn, chấm nó là đúng, sai, phóng đại hay chưa chắc, và nói vì sao. Có những ý của cuốn gốc tôi thấy đúng và giữ lại. Có những ý tôi thấy sai với Việt Nam và nói thẳng. Có những dự báo đến tháng 11/2026 chưa xảy ra, và tôi ghi đúng như vậy. Chuyên đề 3 cuối sách gom tất cả lại thành một lần lọc trọn vẹn.

Nói cách khác: **cuốn sách này lọc cả chính nguồn cảm hứng của nó.** Tôi mong bạn cũng đọc cuốn sách này với tinh thần ấy.

Ba điều cuốn sách này không làm

Một cuốn sách về tiền dễ bị đọc như một lời hứa. Để bạn khỏi nhầm, tôi nói trước ba điều cuốn sách này **không** làm.

Thứ nhất, sách không chỉ mã, không chỉ lô, không chỉ chỗ. Bạn sẽ không tìm thấy ở đây mã cổ phiếu nào nên mua, lô đất nào nên xuống tiền, tiệm vàng hay ngân hàng nào nên chọn. Lý do rất đơn giản, và nó nằm ngay trong câu then chốt của cả cuốn sách:

> **"Người dạy bạn về tiền phải chịu chung rủi ro với bạn — hoặc ít nhất phải nói rõ họ được gì khi bạn làm theo."**

Tôi không chịu rủi ro thay bạn khi bạn xuống tiền. Vậy nên điều trung thực nhất tôi có thể làm là đưa bạn câu hỏi, không đưa bạn đáp án mua bán.

Thứ hai, sách không dự báo giá, không dự báo sụp đổ. Bạn sẽ không đọc thấy "vàng sẽ lên bao nhiêu", "nhà đất sắp đóng băng", "hệ thống tiền tệ sẽ sụp năm nào". Bộ lọc 7 sẽ cho bạn thấy vì sao những lời tiên tri như vậy thường sai thời điểm, và vì sao người sống bằng dự báo hay mất tiền hơn người sống bằng quy trình. Cuốn sách này dạy bạn lọc, không dạy bạn đoán. **Lọc bỏ ba cái giả là việc làm được bằng quy trình, không cần đoán đúng thị trường.**

Thứ ba, sách không dạy lách luật, không dạy trốn thuế. Ở những chương có pháp lý, bạn sẽ đọc thấy văn bản, số hiệu, mức phạt, và đôi chỗ là chữ "chưa chắc" khi tôi chưa kiểm được đủ. Bạn sẽ thấy cách tối ưu hợp pháp, cách đọc một văn bản, cách tự cập nhật. Nhưng không có trang nào dạy đứng tên hộ để né, chia nhỏ giao dịch để tránh khai báo, hay "mẹo" thuế. Tài sản thật mà dựng trên một khoản lách luật là tài sản có quả bom hẹn giờ bên trong.

Còn một điều tôi muốn nói rõ, vì nó là câu hỏi số một của bộ lọc thầy giả: **tôi được gì khi bạn đọc cuốn sách này?** Thu nhập của tôi đến từ việc bán sách, tài liệu, học phí các lớp, phí tham gia Cộng đồng Dr Land, công việc kinh doanh của tôi từ năm 2012, và hoạt động đầu tư riêng. Tôi không nhận hoa hồng từ sản

phẩm tài chính nào nhắc trong sách. Nếu có đường link giới thiệu một công cụ mà tôi được trả hoa hồng, điều đó sẽ được ghi rõ ngay cạnh đường link.

> ⚠️ Sách này chia sẻ kinh nghiệm và khung tư duy, không phải lời khuyên đầu tư hay tư vấn pháp lý cho trường hợp riêng của bạn. Trước khi xuống tiền, hãy kiểm tra văn bản pháp luật hiện hành và hỏi người có chuyên môn chịu trách nhiệm với bạn.

Ba kiểu người đọc, và bạn đang đứng ở đâu

Tôi viết cuốn sách này cho ba kiểu người, và mỗi chương đều có một ô 🎯 **Bạn đang ở tầng nào** để bạn biết việc của riêng mình.

Tầng 1 — Người đi làm có tích lũy, thường từ vài trăm triệu đến vài tỷ, đang để phần lớn ở sổ tiết kiệm hoặc vàng, chưa đầu tư bài bản. Đây là gia đình anh Tùng và chị Diệp lúc mở sách, là cô Xuân, giáo viên ở Đà Nẵng sắp nghỉ hưu. Với bạn, nguy hiểm lớn nhất không phải là "chưa đầu tư", mà là lần đầu tiên đầu tư lại rơi đúng vào một cái giả. Việc của bạn: đặt nền móng trước, rồi mới lọc lời mời.

Tầng 2 — Nhà đầu tư cá nhân đã có một vài kênh: bất động sản, chứng khoán, vàng, tiền mã hóa, và đã từng mất tiền vì tin người. Đây là Nhật, anh nhân viên marketing ở Thủ Đức với khoản nợ thẻ và một đồng mã hóa "bơm xả"; là chị Lụa ở Nam Định với mười tám lượng vàng cất ở nhà và hai hợp đồng bảo hiểm ký qua người quen. Việc của bạn: tách những khoản đang phụ thuộc lời hứa ra khỏi những khoản đứng được trên chân mình.

Tầng 3 — Chủ doanh nghiệp, nhà đầu tư có danh mục lớn, cần một hệ thống bảo vệ và truyền thừa. Ông Chiến ở Hải Phòng, với hai căn nhà cho thuê và một xưởng gỗ do con trai điều hành, là người đi trước ở tầng này. Việc của bạn: rà rủi ro đối tác trên toàn danh mục, và chuẩn bị để gia đình vẫn lọc được khi bạn không còn ở đó.

Nếu chưa chắc mình ở tầng nào, đừng lo. Bài tự định vị ngay sau phần Đọc nhanh 80/20 sẽ giúp bạn xác định trong mười lăm phút.

Những người bạn sẽ gặp

Năm nhân vật chính đi cùng bạn suốt cuốn sách: anh Tùng và chị Diệp ở Hà Nội, chị Lụa ở Nam Định, cô Xuân ở Đà Nẵng, Nhật ở Thủ Đức, và ông Chiến ở Hải Phòng. Bên cạnh họ là nhiều nhân vật phụ: người đồng nghiệp rủ góp quỹ, người hàng xóm bị gọi điện giả danh, người con trai ngồi lọc tiền cùng mẹ bên sông Hàn.

Tôi cần nói rõ ba điều về họ.

Họ là nhân vật hư cấu tổng hợp, tên đã được thay đổi. Mỗi người được ghép từ những hoàn cảnh, câu hỏi và sai lầm mà tôi gặp lặp đi lặp lại qua nhiều năm làm nghề. Nếu bạn thấy mình trong một nhân vật, đó là vì hoàn cảnh ấy phổ biến, không phải vì tôi kể chuyện của ai cụ thể.

Số liệu của nhân vật là giả định minh họa. Thu nhập, chi tiêu, khoản vay, lãi suất trong các câu chuyện được tôi đặt ra và tính lại cẩn thận để phép tính đúng, nhưng chúng không phải số của một gia đình thật nào. Hãy dùng chúng để học cách tính, rồi thay bằng số của bạn.

Mốc thời gian của sách chạy từ tháng 01/2026 đến tháng 11/2026. Mọi điều nhân vật "sẽ làm" sau tháng Mười Một là kế hoạch, không phải chuyện đã xảy ra.

Còn số liệu vĩ mô như chỉ số giá, lãi suất, giá vàng, tôi chỉ dùng những con số đã kiểm, có ghi nguồn và làm tròn. Phần pháp lý được kiểm đến ngày 12/11/2026. Luật về tiền, vàng, tài sản số, thuế ở Việt Nam đang thay đổi nhanh, và kỳ họp Quốc hội cuối tháng 11/2026 có thể sửa thêm. Vì vậy, ở mỗi chương có pháp lý, mục 📌 **Cập nhật pháp lý 2026** luôn kết thúc bằng lời nhắc kiểm tra lại. Bản đồ 2 và Phụ lục B gom toàn bộ phần pháp lý cũ và mới vào một chỗ.

Đọc cuốn sách này thế nào

Cuốn sách dày, vì nó cố trả lời trọn vẹn một câu hỏi lớn. Nhưng bạn không cần đọc từ đầu đến cuối mới bắt đầu làm được. Đây là con đường tôi đề nghị.

Bước 1 — Đọc nhanh 80/20. Sáu ý cốt lõi mang lại phần lớn giá trị của cả cuốn sách, viết cho người chỉ có một buổi tối trước khi xuống tiền.

Bước 2 — Làm bài tự định vị. Mười lăm phút với những con số thật của gia đình bạn, để biết mình ở tầng nào và năng lực nào đang yếu nhất. Ngay sau đó, **làm**

Lần 1 bài kiểm tra 30 câu ở Phụ lục E, không mở sách, và ghi điểm lại. Đó là điểm xuất phát của bạn.

Bước 3 — Ba tấm bản đồ. Bản đồ 1 là Quy trình 7 bước lọc lõi, xương sống của cả cuốn sách. Bản đồ 2 là pháp lý cũ và mới cho người giữ tiền năm 2026. Bản đồ 3 là hộp công cụ và bảy kỹ năng của người lọc lõi.

Bước 4 — Mười khái niệm cốt lõi. Mười chữ bạn sẽ gặp ở khắp nơi trong sách, như sức mua, lãi suất thực, rủi ro đối tác, tài sản giấy, được giải thích ở hai cấp độ: một cấp cho em mười hai tuổi, một cấp cho người làm nghề.

Bước 5 — Bảy Phần, bốn mươi chín bộ lọc. Mỗi Phần ứng với một bước trong quy trình, mở đầu bằng trang giới thiệu và một sơ đồ tư duy:

```
BẢY PHẦN — BẢY BƯỚC LỌC LÕI
Phần I    Tiền giả                → Bước 1: Nhận diện        (Bộ lọc 1–7)
Phần II   Giữ sức mua             → Bước 2: Đo sức mua       (Bộ lọc 8–14)
Phần III  Thầy giả                → Bước 3: Lọc người        (Bộ lọc 15–21)
Phần IV   Thầy thật               → Bước 4: Tự học           (Bộ lọc 22–28)
Phần V    Tài sản giả             → Bước 5: Lọc tài sản      (Bộ lọc 29–35)
Phần VI   Tài sản thật            → Bước 6: Giữ lõi          (Bộ lọc 36–42)
Phần VII  Lọc lõi thành hệ thống  → Bước 7: Truyền thừa      (Bộ lọc 43–49)
```

Mỗi bộ lọc đi theo cùng một khuôn để bạn dễ quay lại: một câu chuyện mở đầu có nhân vật và có số; bốn phần lớn đi từ vấn đề, cơ chế, ví dụ đời sống đến mẫu dùng ngay; rồi mục **Gấp trang này lại thì làm gì ngay** gồm ô tầng, bảng cách cũ và cách này, rủi ro và điều kiện áp dụng, cập nhật pháp lý nếu có, và một checklist; cuối cùng là phần câu hỏi thường gặp.

Bước 6 — Ba chuyên đề. Chuyên đề 1 về vàng ở Việt Nam năm 2026. Chuyên đề 2 về bản đồ lừa đảo tài chính và việc cần làm khi đã sập bẫy. Chuyên đề 3 lọc lại chính cuốn sách đã truyền cảm hứng cho cuốn này: điều đúng, điều sai, điều chưa chắc.

Bước 7 — Lời kết. Ở đó bạn làm **Lần 2 bài kiểm tra 30 câu** và so với Lần 1.

Mặt sau của sách là bộ công cụ để bạn dùng lâu dài:

Phụ lục	Nội dung	Dùng khi nào
A	Từ điển thuật ngữ và bảng những chỗ sách nói chưa chắc	Gặp một chữ lạ, hoặc cần biết phải hỏi ai, kiểm ở đâu
B	Pháp lý 2026, cũ và mới	Trước khi ký một giấy tờ có dính tới luật
C	Ba mươi biểu mẫu mã C1–C30, kèm bản Word để điền	Khi bộ lọc bảo "dùng mẫu Cn"
D	Bộ checklist của 49 bộ lọc	Rà nhanh trước khi xuống tiền
E	Bài kiểm tra 30 câu	Lần 1 khi mở sách, Lần 2 khi gấp sách
F	60 thẻ ghi nhớ, bản in và bản trang web	Ôn lại mỗi tuần vài thẻ

Nếu bạn đang đứng trước một lời mời cụ thể và chỉ có một buổi tối, hãy đọc phần 80/20, rồi mở thẳng Bộ lọc 21 (bảy câu hỏi lọc người) và Bộ lọc 35 (bảy câu hỏi lọc tài sản). Hai bộ lọc ấy không cần bạn đọc trước điều gì khác.

Điều tôi mong bạn mang theo

Tôi đã làm việc với tiền trong nhiều vai: người lo tổ chức và hành chính cho một công ty liên doanh xây dựng từ năm 2005, người tự điều hành doanh nghiệp từ năm 2012, người đầu tư, và người tư vấn, đào tạo cho vài nghìn học viên. Qua chừng ấy năm, tôi không thấy người giữ được tiền là người đoán giỏi nhất. Tôi thấy họ là người **hỏi trước khi tin, tính trước khi ký, và biết rõ trong ví mình có gì là thật.**

Cuốn sách này không hứa bạn sẽ giàu nhanh. Ông Chiến, người lọc lõi đi trước trong sách, không phải người giàu nhất khu phố, nhưng ông là một trong rất ít người chưa từng phải bán thứ gì vào lúc mình không muốn bán. Đó là điều tôi mong cho gia đình bạn: không bao giờ bị buộc phải quyết định vì thiếu tiền, vì nợ, hay vì sợ.

Nếu chỉ được giữ lại một câu từ trang này, hãy giữ câu then chốt thứ hai của sách, câu mà bạn sẽ gặp lại ở rất nhiều chương:

> **“Tài sản thật là thứ vẫn còn giá trị khi người hứa hẹn biến mất.”**

Mang câu ấy theo, mở chiếc túi giấy tờ của gia đình bạn, và bắt đầu từ câu hỏi của chị Diệp: trong những thứ này, cái nào là thật?

Lại Thế Vũ — Dr Land
Hà Nội, tháng 11/2026

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



Người dạy bạn về tiền phải chịu chung rủi ro với bạn — hoặc ít nhất phải nói rõ họ được gì khi bạn làm theo.

Sơ đồ tư duy cả cuốn — Đầu tư giỏi nhờ lọc lõi 3 cái giả

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

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

Vì sao có chương này

Cuốn sách có bốn mươi chín bộ lọc, ba bản đồ, ba chuyên đề và sáu phụ lục. Tôi biết không phải ai cầm nó lên cũng có thời gian đọc hết trước khi phải trả lời một lời mời. Có người đọc sách này vì một đồng nghiệp vừa rủ góp vốn, hẹn trả lời trước thứ Hai. Có người đọc vì bố mẹ vừa kể đã chuyển tiền cho một "quỹ". Với những người ấy, chương này là lối tắt.

Tôi gọi nó là "80/20" theo một nhận định quen thuộc trong quản lý: một phần nhỏ việc làm thường mang lại phần lớn kết quả. Xin nói rõ: **80/20 ở đây là nhận định kinh nghiệm của tôi, không phải số đo.** Tôi không đếm được rằng sáu ý dưới đây mang lại đúng tám mươi phần trăm giá trị của cuốn sách. Điều tôi làm được là trả lời một câu hỏi khác: *nếu bạn bỏ qua ý nào thì thiệt hại lớn nhất?* Qua nhiều năm tư vấn và đào tạo, tôi thấy những khoản mất tiền nặng nhất của các gia đình tử tế gần như luôn rơi vào một trong sáu lỗ hổng sau. Sáu ý này là sáu miếng vá.

Mỗi ý có ba phần: **Làm gì** là hành động cụ thể bạn làm được ngay; **Vì sao nặng ký** là một chi tiết có số từ câu chuyện nhân vật trong sách (số giả định minh họa); **Đọc đầy đủ** là các bộ lọc để đọc sâu khi có thời gian.

> ⚠️ Sách này chia sẻ kinh nghiệm và khung tư duy, không phải lời khuyên đầu tư hay tư vấn pháp lý cho trường hợp riêng của bạn. Trước khi xuống tiền, hãy kiểm tra văn bản pháp luật hiện hành và hỏi người có chuyên môn chịu trách nhiệm với bạn.

Sáu ý cốt lõi

Ý 1 — Hỏi "người hứa biến mất thì còn gì" trước mọi khoản tiền

Làm gì: Lấy một tờ giấy, liệt kê mọi khoản tiền và tài sản của gia đình. Cạnh mỗi dòng, ghi giá trị của nó đang dựa vào lời hứa của ai: ngân hàng, một công ty bảo hiểm, một người quen, một ứng dụng, hay không ai cả (như vàng vật chất cầm trong tay). Rồi trả lời từng dòng một câu: nếu người hứa ấy không giữ lời hoặc biến mất, khoản này còn lại gì? Khoanh đỏ những dòng có câu trả lời là "gần như không còn gì".

Vì sao nặng ký: Tháng Một năm 2026, anh Tùng được đồng nghiệp rủ góp 500 triệu vào "quỹ của anh Toàn" với lời hứa lãi 3% mỗi tháng. Khi kẻ bảng so sánh, anh thấy khoản này không đứng được ở cột nào: không phải tiền pháp định, không phải vàng, chỉ là một lời hứa của một người. Anh không góp. Bảy tháng sau, quỹ ngừng trả lãi. Câu hỏi ấy giữ lại cho nhà anh 500 triệu, tức hơn một nửa số tích lũy của sáu năm. Đây là câu then chốt thứ hai của sách: **"Tài sản thật là thứ vẫn còn giá trị khi người hứa hẹn biến mất."**

Đọc đầy đủ: Bộ lọc 1 (ba loại tiền và loại "tiền" thứ tư là lời hứa), Bộ lọc 29 (tài sản giấy và thang lời hứa bốn bậc), Bộ lọc 35 (câu hỏi số 2 trong bảy câu lọc tài sản).

Ý 2 — Tính lãi suất thực của mọi con số phần trăm, cả tiền gửi lẫn tiền nợ

Làm gì: Với mỗi khoản tiền gửi và mỗi khoản nợ, làm một phép trừ: lãi suất thực xấp xỉ bằng lãi ghi trên giấy trừ lạm phát, trừ thuế và phí. Làm cho cả hai chiều. Khoản gửi có lãi thực âm kéo dài là tiền đang được giao sai việc. Khoản nợ có lãi thực cao là khoản phải trả trước tiên, trước cả mọi ý định đầu tư.

Vì sao nặng ký: Nhật, hai mươi bảy tuổi, nợ thẻ tín dụng 70 triệu với lãi giả định khoảng 30% một năm (tùy ngân hàng). Trừ lạm phát giả định 4%, lãi thực anh trả khoảng 25% một năm, tức hơn 20 triệu tiền lãi mỗi năm. Không có kênh đầu tư hợp pháp và an toàn nào trả cho anh 25% thực mỗi năm. Phép trừ ấy khiến anh ngừng tìm "kèo" và dồn sức trả nợ; tháng Bảy năm 2026 anh trả xong. Ở chiều ngược lại, phép trừ cũng cho thấy quỹ khẩn cấp gửi ngân hàng dù lãi thực hơi âm vẫn là đúng vai, vì việc của nó là có mặt đủ và đúng lúc, không phải thắng lạm phát.

Đọc đầy đủ: Bộ lọc 4 (lạm phát của riêng bạn), Bộ lọc 5 (phép trừ ba dòng, phiếu C3), Bộ lọc 6 (nợ tốt, nợ xấu, nợ giả làm tài sản).

Ý 3 — Hỏi bảy câu lọc người trước khi nghe bất kỳ ai về tiền

Làm gì: Trước khi làm theo lời khuyên của một người về tiền, dù là chuyên viên ngân hàng, người dạy khóa học, trưởng nhóm chứng khoán hay người thân, hãy trả lời bảy câu hỏi: người này được gì khi tôi làm theo; nếu tôi mất tiền, người này mất gì; họ đã tự làm điều họ dạy chưa, có bằng chứng tôi kiểm được không; họ có giấy phép cho đúng việc không; họ có kể cả chỗ sai và người đã thất bại không; họ có thúc tôi quyết nhanh, giữ bí mật, gạt câu hỏi không; ngoài họ, ai độc lập xác nhận được? Ghi câu trả lời ra giấy, đừng chỉ nghĩ trong đầu.

Vì sao nặng ký: Cô Xuân, giáo viên ở Đà Nẵng sắp nghỉ hưu, được mời học một "khóa làm giàu" học phí 39 triệu, đã đóng 10 triệu giữ chỗ trong mười lăm phút cuối buổi hội thảo. Khi đặt người dạy qua các câu hỏi, cô thấy việc dạy chính là việc kinh doanh chính của họ, còn "công thức làm giàu" thì không ai kiểm được. Cô xin hoàn và chỉ được trả lại 5 triệu. Năm triệu là học phí đắt, nhưng rẻ hơn rất nhiều so với 39 triệu và những bậc khóa học đắt hơn phía sau. Đây là câu then chốt của cả cuốn sách: **"Người dạy bạn về tiền phải chịu chung rủi ro với bạn — hoặc ít nhất phải nói rõ họ được gì khi bạn làm theo."**

Đọc đầy đủ: Bộ lọc 15 (ai đang dạy bạn về tiền), Bộ lọc 18 (khóa học làm giàu, phiếu C8), Bộ lọc 21 (bảy câu hỏi lọc người, phiếu C7).

Ý 4 — Nhận ra lãi vượt trần và mô hình lấy người sau trả người trước

Làm gì: Khi ai đó hứa lãi cố định cao, hãy hỏi hai câu trước tiên. Một: mức lãi ấy quy ra một năm là bao nhiêu, có vượt mức trần 20% một năm mà Bộ luật Dân sự cho phép các bên tự thỏa thuận khi cho vay không? Hai: tiền trả lãi cho tôi đến từ đâu, có dòng tiền kinh doanh thật nào kiểm được không, hay chỉ là tiền của người góp sau? Gặp lãi vượt trần, thưởng cho việc rủ thêm người, thúc góp thêm để "nâng hạng", hãy coi khoản ấy là đỏ cho tới khi chứng minh được ngược lại.

Vì sao nặng ký: "Quỹ" mà anh Tùng từ chối hứa 3% mỗi tháng, tức 36% một năm, gần gấp đôi mức trần. Bảo Long, người đồng nghiệp rủ anh, đã góp tổng cộng 300 triệu. Khoản 15 triệu anh ấy nhận mỗi tháng thật ra gồm 9 triệu lãi và 6 triệu thưởng vì đã giới thiệu thêm người góp. Khoản thưởng giới thiệu ấy là dấu hiệu của cỗ máy lấy tiền người sau trả người trước. Tháng Tám năm 2026, quỹ ngừng trả, và Bảo Long mất toàn bộ 300 triệu.

Đọc đầy đủ: Bộ lọc 6 (trần lãi 20%, tín dụng đen), Bộ lọc 19 (sáu dấu hiệu Ponzi, phiếu C9), Bộ lọc 20 (lừa đảo thời AI, kịch bản xác minh C10), Chuyên đề 2 (bản đồ lừa đảo và việc cần làm khi đã sập bẫy).

Ý 5 — Đặt mọi tài sản qua bảy câu hỏi lọc tài sản trước khi xuống tiền

Làm gì: Trước khi mua bất kỳ thứ gì gọi là tài sản, trả lời bảy câu: dòng tiền vào hay ra, bao nhiêu, đều không; giá trị phụ thuộc lời hứa của ai; pháp lý đứng tên ai, giấy tờ gì; tôi kiểm soát được bao nhiêu phần; cần tiền gấp thì bán trong bao lâu, mất bao nhiêu; phí, thuế, chênh lệch, chi phí giữ là bao nhiêu; nếu giảm một nửa hoặc mất trắng, gia đình tôi có ổn không? Chấm từng câu xanh, vàng, đỏ. Có ô đỏ ở câu 2, 3 hoặc 7 thì dừng lại.

Vì sao nặng ký: Phiếu này làm hai việc trái ngược nhau, và cả hai đều cứu tiền. Cô Xuân được rủ góp 450 triệu mua một phần sáu lô đất "sổ chung". Khi viết câu trả lời, cô ghi "một phần sáu của một mảnh đất trồng cây, không bán riêng được", và dừng lại. Anh Tùng thì dùng cùng phiếu ấy cho căn studio ở Hoàng Mai: giá 1,2 tỷ, vay 600 triệu, trả ngân hàng khoảng 6,09 triệu mỗi tháng, cho thuê 6,5 triệu. Phiếu không bảo anh đừng mua; nó buộc anh viết ra kịch bản xấu (lãi lên 12% và trống phòng hai tháng thì hụt khoảng 27,4 triệu một năm) và kiểm rằng quỹ khẩn cấp chịu được. Anh mua với đôi mắt mở.

Đọc đầy đủ: Bộ lọc 31 (hợp đồng góp vốn, vi bằng, "sổ chung"), Bộ lọc 35 (bảy câu hỏi lọc tài sản, phiếu C11), Bộ lọc 36 (phiếu thử dòng tiền bất động sản C15), Bộ lọc 40 (stress test đòn bẩy C16).

Ý 6 — Chia ví ba lớp, và lấp đầy quỹ khẩn cấp trước mọi khoản đầu tư

Làm gì: Chia tiền của gia đình thành ba lớp. Lớp 1 An toàn: quỹ khẩn cấp ít nhất sáu tháng chi tiêu cố định, cộng với tiền sẽ dùng trong mười hai tháng tới, để ở tiền gửi dễ rút. Lớp 2 Giữ giá: vàng vật chất, nhà đang ở, một phần tiền gửi dài hạn. Lớp 3 Tăng trưởng: doanh nghiệp, bất động sản có dòng tiền, cổ phiếu doanh nghiệp thật, kỹ năng. Lấp Lớp 1 trước. Mỗi khi chi tiêu cố định tăng, kể cả vì một khoản vay mới, tính lại quỹ khẩn cấp. Đây là khung tham khảo, không phải tỷ lệ bắt buộc.

Vì sao nặng ký: Tháng Ba năm 2026, nhà anh Tùng tách quỹ khẩn cấp 228 triệu, đúng sáu tháng chi tiêu 38 triệu. Chính lớp an toàn ấy cho phép anh mua căn studio tháng Mười mà không đặt cả gia đình vào thế phải bán tháo khi có biến cố. Nhưng khoản vay studio làm chi tiêu cố định lên khoảng 44,09 triệu mỗi tháng, nên mục tiêu quỹ khẩn cấp phải nâng lên khoảng 264,5 triệu. Ngược lại, gia đình không có lớp này thì một lần mất việc, một lần nằm viện là đủ để phải vay nóng hoặc bán tài sản vào đúng lúc tệ nhất, và mọi bộ lọc khác đều vô nghĩa.

Đọc đầy đủ: Bộ lọc 12 (tiết kiệm ngân hàng dùng đúng vai, bảo hiểm tiền gửi), Bộ lọc 14 (tấm khiên sức mua, bảng chia ví ba lớp C14), Bộ lọc 22 (bảng dòng tiền gia đình bốn ô C1), Bộ lọc 45 (kế hoạch 72 giờ khi khủng hoảng).

Sáu ý trên một trang

Nếu bạn chỉ chép một trang trong cuốn sách này để dán cạnh bàn làm việc, hãy chép trang này. Cột thứ ba là câu hỏi tự kiểm trước khi xuống tiền.

#	Ý cốt lõi	Câu hỏi tự kiểm trước khi xuống tiền	Bộ lọc
1	Người hứa biến mất thì còn gì	Nếu người hứa không giữ lời, khoản này còn lại gì trong tay tôi?	1, 29, 35
2	Lãi suất thực	Trừ lạm phát, thuế và phí, tôi thật sự được (hoặc trả) bao nhiêu phần trăm?	4, 5, 6
3	Bảy câu lọc người	Người khuyên tôi được gì khi tôi làm theo, và mất gì khi tôi thiệt?	15, 18, 21
4	Lãi vượt trần và Ponzi	Quy ra năm có vượt 20% không? Tiền trả lãi đến từ đâu?	6, 19, 20
5	Bảy câu lọc tài sản	Nếu giảm một nửa hoặc mất trắng, gia đình tôi có ổn không?	31, 35, 36, 40
6	Ví ba lớp, quỹ khẩn cấp	Quỹ khẩn cấp của tôi đã đủ sáu tháng chi tiêu cố định hiện tại chưa?	12, 14, 22, 45

Sáu câu hỏi này không cần bạn đoán thị trường. Câu nào bạn chưa trả lời được bằng một con số hoặc một tờ giấy kiểm được, đó là chỗ bạn chưa nên xuống tiền.

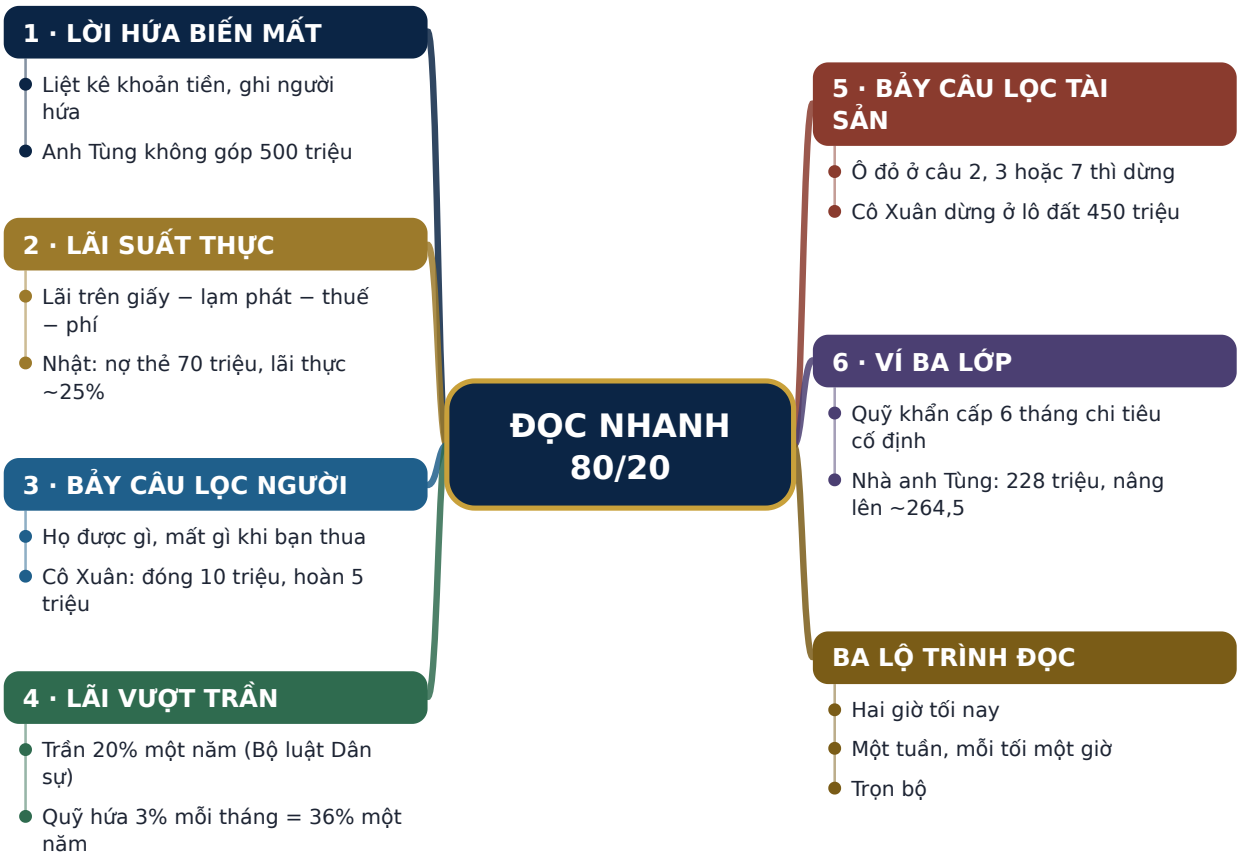
Ba lộ trình đọc theo thời gian bạn có

Không phải ai cũng có cùng một quỹ thời gian. Chọn một trong ba lộ trình dưới đây, tùy vào việc bạn đang đứng trước một quyết định gấp hay đang muốn xây nền lâu dài.

Lộ trình	Đọc gì, theo thứ tự nào	Làm gì kèm theo
Hai giờ tối nay (đang có một lời mời phải trả lời)	Chương 80/20 này → Bộ lọc 21 → Bộ lọc 35 → Bộ lọc 19	Điền phiếu C7 cho người mời và phiếu C11 cho thứ được mời; chưa ký gì trước khi ngủ một đêm
Một tuần, mỗi tối một giờ	Tối 1: 80/20 và Bài tự định vị (làm Lần 1 kiểm tra Phụ lục E) · Tối 2: Bộ lọc 1, 5 · Tối 3: Bộ lọc 14, 22 · Tối 4: Bộ lọc 21 · Tối 5: Bộ lọc 19, 20 · Tối 6: Bộ lọc 35 · Tối 7: Bản đồ 1	Lập bảng dòng tiền C1, chia ví ba lớp C14, viết phiếu đo phần giả
Trọn bộ	Theo thứ tự ở Lời nói đầu: 80/20 → Bài tự định vị → ba bản đồ → Mười khái niệm → bảy Phần → ba chuyên đề → Lời kết	Mỗi tuần một đến hai bộ lọc; họp tiền gia đình mỗi tháng; Lần 2 kiểm tra Phụ lục E khi gấp sách

Dù chọn lộ trình nào, **đừng bỏ qua Ý 1 và Ý 6.** Ý 1 giữ bạn khỏi mất khoản lớn nhất trong một đêm. Ý 6 giữ cho gia đình bạn không bao giờ phải bán hay vay vào lúc tệ nhất. Bốn ý còn lại giúp bạn đi xa; hai ý này giúp bạn không ngã.

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



Hai ý không được bỏ: Ý 1 (người hứa biến mất thì còn gì) và Ý 6 (ví ba lớp, quỹ khẩn cấp).

Sơ đồ tư duy Đọc nhanh 80/20 — sáu ý và ba lộ trình

BÀI TỰ ĐỊNH VỊ — VÍ CỦA BẠN ĐANG GIỮ BAO NHIÊU PHẦN GIẢ?

Mười lăm phút, một cây bút và những con số thật.

Trước khi bắt đầu

Bài này không có điểm đậu, điểm trượt. Nó chỉ trả lời ba câu hỏi: ví của gia đình bạn đang giữ bao nhiêu phần giả, bạn đang đứng ở tầng nào trong ba tầng người đọc, và nên mở bộ lọc nào trước tiên. Biết ba điều ấy, bạn sẽ không phải đọc cuốn sách như đọc một cuốn từ điển, mà như đi theo một tấm bản đồ có ghi chỗ mình đang đứng.

Có ba điều kiện để bài này có ích:

- **Dùng số thật, không dùng số ước.** Mở ứng dụng ngân hàng, lấy sổ tiết kiệm, xem sao kê thẻ. “Chắc khoảng” là thứ đã đưa nhiều gia đình tới chỗ tưởng mình có nhiều hơn thật.
- **Làm cùng người cùng quản lý tiền trong nhà**, nếu có. Hai người chấm cùng một năng lực thường ra hai con số khác nhau, và khoảng chênh ấy là thông tin quý.
- **Giữ lại tờ giấy.** Bạn sẽ làm lại bài này sau khi đọc xong sách để so.

Số bạn ghi ở đây là của riêng bạn. Không cần đưa cho ai xem, kể cả người đang mời bạn đầu tư.

Phần 1 — Những con số thật

Điền vào khung dưới đây. Ô nào không có thì ghi 0, ô nào không biết thì ghi “không biết”. Chữ “không biết” cũng là một kết quả: nó cho biết chỗ bạn cần nhìn đầu tiên.

```
PHIẾU SỐ THẬT CỦA GIA ĐÌNH  — ngày ..../..../........

1. Thu nhập ròng hằng tháng của cả nhà (sau thuế, bảo hiểm):   .......... triệu
2. Chi tiêu cố định hằng tháng (gồm cả trả nợ gốc + lãi):        .......... triệu
3. Dư mỗi tháng = (1) − (2):                                    .......... triệu
```

```
4. Quỹ khẩn cấp đã TÁCH RIÊNG, rút được trong 1–3 ngày:          ..... triệu
   → Đủ mấy tháng chi tiêu = (4) ÷ (2):                        ..... tháng

5. Tổng tài sản dễ quy đổi (tiền gửi, vàng, chứng khoán,
   tiền mã hóa, khoản góp vốn… KHÔNG tính nhà đang ở):          ..... triệu

6. Phần đang ở dạng LỜI HỨA không kiểm được
   ("quỹ", góp vốn hứa lãi cố định, app lãi ngày, đất sổ chung,
   cho vay người quen không giấy tờ):                           ..... triệu
   → Tỷ lệ = (6) ÷ (5):                                         ..... %

7. Tiền để yên > 6 tháng chưa ghi "việc" (chưa biết để làm gì):   .....
triệu

8. Nợ lãi cao (thẻ quay vòng, vay app, vay tiêu dùng, vay nóng):  .....
triệu
   Lãi cao nhất đang trả (quy ra năm):                          ..... %/năm

9. Tài sản không dòng tiền mua bằng nợ (dư nợ đang gánh):         .....
triệu

10. PHẦN GIẢ ƯỚC TÍNH = [(6) + (7) + (8) + (9)] ÷ (5):            ..... %

Ba câu trả lời có/không:
  □ Tôi biết lãi suất và ngày đáo hạn của mọi khoản tiền gửi
  □ Tôi đã từng mất tiền vì tin lời một người khuyên
  □ Có người trong nhà ngoài tôi biết toàn bộ tài sản, giấy tờ để ở đâu
```

Dòng 10 là cách đo "phần giả" mà bạn sẽ gặp lại đầy đủ ở Bộ lọc 48 với bốn loại A, B, C, D: lời hứa không kiểm được, tiền không có việc, nợ lãi cao lấy tiền ra khỏi túi, và tài sản không dòng tiền mua bằng nợ. Không có chuẩn quốc tế nào cho con số này. Nó là một chiếc nhiệt kế đơn giản, và giá trị của nó nằm ở chỗ bạn đo lại được mỗi năm.

Đọc nhanh kết quả:

Dấu hiệu trên phiếu	Điều nó nói	Bộ lọc nên đọc ngay
Dòng 4 dưới 3 tháng	Gia đình dễ vỡ trước một cú sốc vừa phải	12, 14
Dòng 6 lớn hơn 0	Có khoản phụ thuộc lời hứa, cần lọc trước mọi việc khác	19, 29, 35
Dòng 7 lớn	Tiền đang lặng lẽ mất sức mua và hút lời mời	5, 14

Dấu hiệu trên phiếu	Điều nó nói	Bộ lọc nên đọc ngay
Dòng 8 có lãi trên 20%/năm	Mọi kế hoạch đầu tư nên chờ sau khoản nợ này	5, 6
Dòng 3 âm hoặc gần 0	Chưa có dòng tiền để xây gì thêm	22, 23
Ô "người khác biết giấy tờ" trống	Tài sản thật có thể thành giấy tờ rối	44, 47

Phần 2 — Tự chấm bảy năng lực

Bảy năng lực dưới đây ứng với bảy bước của Quy trình lọc lõi (Bản đồ 1) và bảy Phần của sách. Chấm từ 1 đến 10 cho mỗi năng lực. Cột "mốc 2 – 5 – 8" giúp bạn chấm cho đúng: 2 là gần như chưa làm, 5 là có làm nhưng chưa đều hoặc chưa ghi ra giấy, 8 là làm đều và có giấy tờ để chứng minh. Đừng chấm 10 cho năng lực nào nếu bạn chưa từng viết nó ra.

Bước	Năng lực	Mốc 2 – 5 – 8	Điểm (1–10)
1	**Nhận diện** tiền và việc của tiền	2: coi mọi số dư là tiền · 5: biết phân biệt tiền gửi, vàng, tiền số, lời hứa · 8: mọi khoản đều có nhãn loại tiền và "việc" ghi trên giấy	
2	**Đo sức mua**	2: chỉ nhìn số tiền · 5: biết lãi suất các sổ · 8: tính lãi suất thực theo rổ hàng nhà mình mỗi năm, có ví ba lớp	
3	**Lọc người**	2: làm theo người mình tin · 5: có hỏi "họ được gì" nhưng không ghi · 8: dùng bảy câu hỏi lọc người bằng giấy trước mọi lời khuyên có tiền	
4	**Tự học**	2: học qua mạng xã hội, hội nhóm · 5: có ghi chi tiêu nhưng không đều · 8: có bảng dòng tiền gia đình hằng tháng, sổ tài sản – nợ, nhật ký quyết định	
5	**Lọc tài sản**	2: mua theo lời giới thiệu · 5: có xem giấy tờ, hỏi lãi · 8: mọi khoản qua bảy câu hỏi lọc tài sản và có kịch bản xấu viết sẵn	

Bước	Năng lực	Mốc 2 – 5 – 8	Điểm (1–10)
6	**Giữ lõi**	2: chưa có tài sản nào sinh dòng tiền · 5: có một nguồn dòng tiền ngoài lương · 8: có tài sản dòng tiền đã stress test, nợ trong tầm, đầu tư vào kỹ năng đều đặn	
7	**Hệ thống và truyền thừa**	2: chỉ một người biết tiền nhà ở đâu · 5: vợ chồng có nói chuyện tiền nhưng không định kỳ · 8: có họp tiền định kỳ, danh mục giấy tờ, bảng kê truyền thừa	

Khoanh tròn **năng lực có điểm thấp nhất**. Nếu hai năng lực bằng điểm nhau, chọn năng lực đứng trước trong quy trình, vì bước trước là nền của bước sau: người chưa nhận diện được tiền thì lọc tài sản cũng dễ lệch.

Phần 3 — Bạn đang ở tầng nào

Cuốn sách viết cho ba tầng người đọc. Dùng phiếu số thật ở Phần 1 để xác định tầng của bạn theo thứ tự dưới đây, dừng ở dòng đầu tiên đúng với bạn:

1. **Nếu nợ lãi cao (dòng 8) lớn hơn quỹ khẩn cấp (dòng 4), hoặc dòng 3 âm**: bạn đang ở điểm xuất phát dưới Tầng 1. Đây không phải điều đáng xấu hổ; đó là chỗ cần lộ trình nhất. Đọc như Tầng 1, nhưng bắt đầu bằng Bộ lọc 6 và 22 trước mọi thứ khác. Bộ lọc 48 có lộ trình năm năm của một gia đình đứng đúng ở chỗ này.
2. **Nếu bạn là chủ doanh nghiệp, hoặc tổng tài sản (kể cả bất động sản) khoảng 5 tỷ trở lên, hoặc đang được người khác nhờ quản lý, khuyên về tiền**: bạn ở **Tầng 3**. Việc của bạn là hệ thống: rủi ro đối tác trên toàn danh mục, giấy tờ, đứng tên, truyền thừa.
3. **Nếu bạn đã có từ một đến ba kênh đầu tư (bất động sản, chứng khoán, vàng, tiền mã hóa, góp vốn) hoặc đã đánh dấu "từng mất tiền vì tin lời một người khuyên"**: bạn ở **Tầng 2**. Việc của bạn là tách những gì đang phụ thuộc lời hứa ra khỏi những gì đứng vững được.
4. **Còn lại** (có tích lũy, đa phần là tiền gửi hoặc vàng, chưa đầu tư bài bản): bạn ở **Tầng 1**. Việc của bạn là đặt nền trước khi nhận bất kỳ lời mời nào.

Tầng không phải thứ hạng. Một người Tầng 3 có thể có năng lực "lọc người" thấp hơn một người Tầng 1. Tầng chỉ cho biết *loại việc* bạn cần làm; năng lực thấp

nhất cho biết *chỗ* bạn cần bắt đầu.

Phần 4 — Bạn nên mở bộ lọc nào trước

Tìm hàng ứng với năng lực thấp nhất của bạn, cột ứng với tầng của bạn. Ô giao nhau là hai bộ lọc nên đọc đầu tiên, ngay sau Bản đồ 1.

Năng lực thấp nhất	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3
1. Nhận diện	Bộ lọc 1, 4	Bộ lọc 1, 7	Bộ lọc 2, 3
2. Đo sức mua	Bộ lọc 5, 14	Bộ lọc 5, 12	Bộ lọc 11, 14
3. Lọc người	Bộ lọc 19, 21	Bộ lọc 17, 21	Bộ lọc 16, 21
4. Tự học	Bộ lọc 22, 23	Bộ lọc 24, 27	Bộ lọc 27, 28
5. Lọc tài sản	Bộ lọc 31, 35	Bộ lọc 29, 34	Bộ lọc 30, 35
6. Giữ lõi	Bộ lọc 36, 38	Bộ lọc 40, 42	Bộ lọc 41, 42
7. Hệ thống và truyền thừa	Bộ lọc 43, 46	Bộ lọc 43, 45	Bộ lọc 44, 47

Đọc xong hai bộ lọc ấy, hãy quay lại đi theo thứ tự các Phần. Bảng tra này không thay thế cả cuốn sách; nó chỉ giúp bạn không bắt đầu bằng chỗ mình đã mạnh.

Ví dụ làm mẫu — nhà anh Tùng tháng Một năm 2026

Để bạn thấy bài này trông thế nào khi điền xong, đây là phiếu của anh Tùng và chị Diệp tại thời điểm mở sách, tháng 01/2026 (số giả định minh họa, làm tròn):

```
PHIẾU SỐ THẬT — nhà anh Tùng, tháng 01/2026 (T0)

1. Thu nhập ròng:            60 triệu  (Tùng 45, Diệp 15)
2. Chi tiêu cố định:         38 triệu  (gồm 14 triệu trả nợ căn hộ đang ở)
3. Dư mỗi tháng:             22 triệu
4. Quỹ khẩn cấp tách riêng:  0 — 900 triệu nằm chung một sổ, chưa chia vai
   → Đủ mấy tháng:           "không biết" (tiền có, nhưng chưa được giao việc)
5. Tài sản dễ quy đổi:       900 triệu tiết kiệm + 3 chỉ vàng nhẫn của Diệp
6. Dạng lời hứa:             0 — nhưng đang được rủ góp 500 triệu vào "quỹ"
3%/tháng
7. Tiền chưa có "việc":      900 triệu ("để cho chắc")
8. Nợ lãi cao:               0  (nợ căn hộ còn 600 triệu, lãi giả định 8%/năm)
9. Tài sản không dòng tiền
   mua bằng nợ:              0
10. Phần giả ước tính:       gần như toàn bộ tài sản dễ quy đổi là loại "tiền
                             chưa có việc"; nếu góp 500 triệu thì hơn một nửa
```

```
                              sẽ thành "lời hứa không kiểm được"

☑ Biết lãi suất, ngày đáo hạn    □ Từng mất tiền vì tin người
□ Có danh mục giấy tờ cả nhà cùng biết (chưa lập)
```

Hai vợ chồng tự chấm bảy năng lực như sau (điểm chung sau khi hai người bàn lại):

Năng lực	Điểm	Lý do họ ghi
1. Nhận diện	2	Chưa từng ghi “việc” cho khoản nào; gọi cả sổ tiết kiệm là “tiền”
2. Đo sức mua	3	Biết lãi suất sổ, chưa bao giờ trừ lạm phát
3. Lọc người	4	Có thấy lạ khi nghe lãi 3%/tháng, nhưng chưa biết hỏi gì tiếp
4. Tự học	3	Chưa có bảng dòng tiền gia đình, chưa có sổ tài sản – nợ
5. Lọc tài sản	4	Chưa có bộ câu hỏi cố định nào trước khi xuống tiền
6. Giữ lõi	3	Chưa có nguồn thu nào ngoài lương
7. Hệ thống	3	Hai người có nói chuyện tiền, nhưng chưa từng có buổi họp tiền nào

Năng lực thấp nhất là **Nhận diện** (2 điểm). Theo Phần 3, nhà anh không có nợ lãi cao, chưa có kênh đầu tư nào, chưa từng mất tiền vì tin người: **Tầng 1**. Bảng tra cho ô “Nhận diện – Tầng 1”: **Bộ lọc 1 và Bộ lọc 4.**

Đó đúng là con đường nhà anh đi. Đêm tháng Một, anh kẻ ba cột phân loại tiền như ở Bộ lọc 1 và thấy lời mời “quỹ” không đứng được ở cột nào. Tháng Hai, hai vợ chồng lập bảng dòng tiền gia đình bốn ô (Bộ lọc 22). Tháng Ba, họ tách quỹ khẩn

cấp 228 triệu, đúng sáu tháng chi tiêu. Tháng Tư, họ chia ví ba lớp. Mười tháng sau, khi làm lại phiếu này, dòng 7 của nhà anh về 0: mọi khoản tiền đều đã có việc.

Bạn không cần đi nhanh như vậy. Bạn chỉ cần biết mình bắt đầu từ đâu.

Bước tiếp theo

Bạn vừa có ba thứ: một phiếu số thật, bảy điểm năng lực, và hai bộ lọc nên đọc trước. Kẹp tờ giấy ấy vào trang này.

Giờ hãy làm thêm một việc trước khi đọc tiếp. **Làm ngay Lần 1 bài kiểm tra 30 câu ở Phụ lục E, không mở sách, rồi ghi điểm vào phiếu.** Đừng lo nếu điểm thấp; đó là điểm xuất phát, không phải lời phán xét. Khi đọc xong Lời kết, bạn sẽ làm Lần 2 và đặt hai con số cạnh nhau.

> ⚠️ Sách này chia sẻ kinh nghiệm và khung tư duy, không phải lời khuyên đầu tư hay tư vấn pháp lý cho trường hợp riêng của bạn. Trước khi xuống tiền, hãy kiểm tra văn bản pháp luật hiện hành và hỏi người có chuyên môn chịu trách nhiệm với bạn.