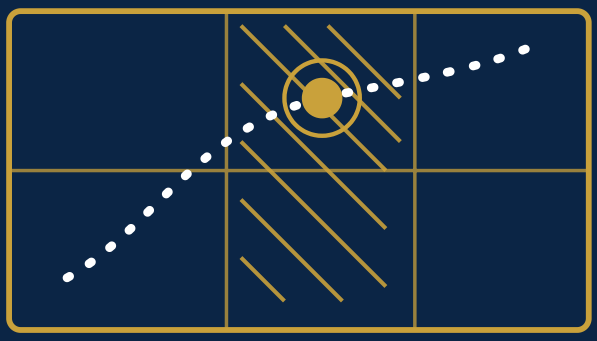
TỦ SÁCH DR LAND · CẨM NANG THỰC CHIẾN



CHIẾN LƯỢC ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN THEO QUY HOẠCH

51 chương · 10 phần

Đọc tờ giấy trước khi đọc giá — từ quyết định phê duyệt, bản đồ kế hoạch, bảng giá đất đến hồ sơ một dự án nghìn hecta.

I · Luật chơi & rủi ro
II · Lộ trình quy hoạch
III · Quy luật thị trường
IV · Lên thổ cư
V · Chọn hướng đi
VI · Siết phân lô
VII · Tiền sử dụng đất
VIII · Hạ tầng & ngòi nổ
IX · Thẩm định & bồi thường
X · Pháp lý dự án

BỘ HỌC TẬP KÈM THEO

Đọc nhanh 80/20 · 13 sơ đồ tư duy · Bản đồ vòng đời một lô đất
Bài kiểm tra 30 câu · 60 thẻ ghi nhớ (in + web) · 24 biểu mẫu + file Word · 51 checklist

Cập nhật pháp lý đến 29/10/2026 — kèm Phụ lục B: văn bản, cũ ↔ mới, luật đang sửa

LẠI THẾ VŨ — DR LAND

laithevu.com · sach.laithevu.com

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU

Lời nói đầu: Rừng tràm và sân bay 5
Đọc nhanh 80/20 — sáu ý mang lại phần lớn giá trị 11
Bài test: Bạn đang đứng ở đâu trên tấm bản đồ quy hoạch 19
Bản đồ 1: Vòng đời một lô đất theo quy hoạch 24

PHẦN I — LUẬT CHƠI & QUẢN TRỊ RỦI RO QUY HOẠCH

Giới thiệu Phần I 36
Chương 1: Luật chơi trước khi chơi — đầu tư có đạo đức và cái bẫy "một sào" 39
Chương 2: Quản trị rủi ro quy hoạch lúc mua 51
Chương 3: Quản trị rủi ro quy hoạch lúc bán — sáu cách bán có đạo đức 62
Chương 4: Mười tiêu chí chọn tỉnh và kiểm chứng hai bước 74

PHẦN II — ĐỌC LỘ TRÌNH QUY HOẠCH CỦA NHÀ NƯỚC

Giới thiệu Phần II 86
Chương 5: Ba giai đoạn, ba nhóm nhà đầu tư 89
Chương 6: Làm gì ở từng giai đoạn 101
Chương 7: Kế hoạch sử dụng đất hàng năm — tấm vé "sắp diễn ra" 113
Chương 8: Xác định thời điểm đầu tư theo quy hoạch 127
Chương 9: Chọn loại đất để mua theo kế hoạch hàng năm 139
Chương 10: Năm vòng tròn đầu tư theo quy hoạch 150

PHẦN III — QUY LUẬT THỊ TRƯỜNG

Giới thiệu Phần III 161
Chương 11: Bánh xe bất động sản — tám giai đoạn của một cơn sốt 164
Chương 12: Quy luật vươn ra biển lớn 175
Chương 13: Quy luật cơn bão 186
Chương 14: Lộ trình đầu tư theo ba hướng 198
Chương 15: Các yếu tố mua đất vùng ven 210

PHẦN IV — TỪ ĐẤT NÔNG NGHIỆP ĐẾN SỔ THỔ CƯ

Giới thiệu Phần IV 222
Chương 16: Mua đất nông nghiệp quy hoạch đất ở 225
Chương 17: Mười giai đoạn mua và bán 238
Chương 18: Đăng ký nhu cầu kế hoạch sử dụng đất 251
Chương 19: Đọc quyết định phê duyệt kế hoạch hàng năm 264
Chương 20: Đọc bản đồ "đưa vào kế hoạch" 276

Chương 21: Lộ trình chuẩn bị chuyển đổi mục đích sử dụng đất 288
Chương 22: Bốn bước lên thổ cư 299
Chương 23: Phương pháp lên thổ cư sớm 311
Chương 24: Hạn mức lên thổ cư 323
Chương 25: Ráp nguyên chuỗi cho một tỉnh — Lâm Đồng 338

PHẦN V — CHỌN HƯỚNG ĐI THEO KẾ HOẠCH & THAY ĐỔI QUY HOẠCH

Giới thiệu Phần V 351
Chương 26: Mua khi lô đã có trong kế hoạch 354
Chương 27: Mua khi lô chưa có trong kế hoạch 365
Chương 28: Thổ cư cũng đổi quy hoạch — chiều tiềm năng và chiều rủi ro 377
Chương 29: Đất nông nghiệp hay đất thổ cư — bài toán bốn tỷ 389

PHẦN VI — LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN SỬA ĐỔI

Giới thiệu Phần VI 401
Chương 30: Siết phân lô — đô thị loại mấy, siết ở đâu 404
Chương 31: Soi thực tế Phan Thiết và Khánh Hoà 418
Chương 32: không chuyển nhượng cho cá nhân tự xây nhà 429
Chương 33: Chủ đầu tư kinh doanh bất động sản như thế nào 442
Chương 34: Nhà đầu tư cá nhân — trong và ngoài "cái ly" 455
Chương 35: Diện tích nhỏ, vừa, lớn — đo trên Phan Thiết 2019 467
Chương 36: Nhà đầu tư sẽ đi đâu? 478

PHẦN VII — TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT & BẢNG GIÁ ĐẤT

Giới thiệu Phần VII 489
Chương 37: Công thức tiền sử dụng đất khi lên thổ cư 492
Chương 38: Xác định khu vực và vị trí trên bảng giá đất 504
Chương 39: Căn cứ đủ điều kiện lên thổ cư 515
Chương 40: Hồ sơ thực tế và hệ số K 527
Chương 41: Từ bảng giá cũ sang bảng giá mới 539

PHẦN VIII — ĐÓN ĐẦU HẠ TẦNG & NGÒI NỔ

Giới thiệu Phần VIII 551
Chương 42: Tám tiêu chí và ngòi nổ TP.HCM 554
Chương 43: Hà Nội và bài học Huế, Phan Thiết 566

PHẦN IX — THẨM ĐỊNH GIÁ, BỒI THƯỜNG & ĐÀM PHÁN

Giới thiệu Phần IX 577
Chương 44: Thẩm định giá bằng bảng giá đất TP.HCM 580
Chương 45: Thẩm định giá bằng bảng giá đất Hà Nội 592

Chương 46: Phương án A — mua ngoài dự án, tính trước tiền bồi thường 603
Chương 47: Phương án B — sáu giai đoạn của một dự án 615
Chương 48: Đàm phán theo bảng giá đất đã thẩm định 627

PHẦN X — PHÁP LÝ DỰ ÁN & SƠ ĐỒ CÂY

Giới thiệu Phần X 639
Chương 49: Dự án đủ điều kiện, sàn đủ điều kiện 642
Chương 50: Sáu hồ sơ chủ chốt của một dự án 655
Chương 51: Sơ đồ cây đầu tư bất động sản 667

PHẦN KẾT

Lời kết: Rừng tràm vẫn còn đó 678

PHỤ LỤC

Phụ lục A — Từ điển thuật ngữ 682
Phụ lục B — Pháp lý 2026: văn bản, cũ và mới, luật đang sửa 696
Phụ lục C — Biểu mẫu kèm theo: 24 phiếu dùng ngay 712
Phụ lục D — Bộ 51 checklist thực chiến 737
Phụ lục E — Bài kiểm tra 30 câu trước và sau khi đọc 753
Phụ lục F — Thẻ ghi nhớ: 60 ý phải thuộc 768

TỦ SÁCH & TÁC GIẢ

Tủ sách Dr Land 786
Về tác giả 790

LỜI NÓI ĐẦU: RỪNG TRÀM VÀ SÂN BAY

Vì sao cuốn sách này dạy bạn đọc giấy trước khi đọc giá, và vì sao đó là tin tốt.

Hai người đứng trước cùng một khu rừng

Tình huống minh hoạ, dựng từ một hồ sơ thực tế. Đầu năm 2019, ở một xã phía trước sân bay Phan Thiết, có hai người cùng đứng trước một khu đất. Đường đất đỏ, cây cối um tùm, mấy bụi tràm cao quá đầu người, không một mái nhà. Xuống tới biển Mũi Né chỉ khoảng ba cây số, nhưng nhìn quanh thì chẳng có gì gợi ra hai chữ "tiềm năng".

Người thứ nhất nhìn một lúc rồi lắc đầu:

> *— "Chỗ này rừng rú thế này, ai về đây ở? Để chục năm nữa chưa chắc đã lên."*

Người thứ hai không nhìn khu rừng lâu. Anh mở điện thoại, mở ra ba văn bản đã tải về từ trước: quyết định nâng cấp sân bay Phan Thiết, quyết định công nhận Mũi Né là khu du lịch quốc gia, và thông tin dự án cao tốc Dầu Giây – Phan Thiết. Cả ba đều đã có dấu đỏ, chữ ký, năm phê duyệt. Rồi anh mở bản đồ quy hoạch, đặt ngón tay lên đúng chỗ mình đang đứng.

Hai người nhìn cùng một mảnh đất. Một người thấy rừng tràm. Một người thấy sân bay.

Hai năm sau, khi sân bay khởi công và cơn sốt đất lan khắp tỉnh, những lô đất mua quanh mức năm trăm triệu một sào hồi đầu năm 2019 được hỏi mua với giá gấp hai, gấp ba lần. Người thứ nhất lúc đó cũng quay lại khu ấy. Nhưng lần này anh đứng ở phía bên kia bàn: người mua.

Tôi kể câu chuyện này đầu tiên vì nó chứa toàn bộ cuốn sách trong một hình ảnh. **Đầu tư theo quy hoạch không phải là đoán tương lai. Nó là đọc những gì nhà nước đã viết ra, đóng dấu, công bố — trước khi số đông kịp đọc.** Không có phép màu nào ở đây. Chỉ có giấy tờ, bản đồ, và kỷ luật đọc chúng.

Vì sao tôi viết cuốn này

Trong nghề này, tôi gặp rất nhiều người mất tiền. Và điều làm tôi day dứt là phần lớn họ không mất tiền vì thiếu vốn hay thiếu may. Họ mất tiền vì **mua bằng tai**.

Nghe môi giới nói "sắp có tập đoàn về", họ mua. Nghe báo đưa "đề xuất làm cầu", họ mua. Nghe hàng xóm kể "chỗ kia lên giá gấp đôi", họ mua. Rồi một năm, ba năm, mười năm sau, cây cầu vẫn nằm trên giấy, tập đoàn không về, và mảnh đất mua ở đỉnh sốt nằm im một chỗ, vốn kẹt lại theo.

Cũng có những người mất tiền theo kiểu ngược lại. Họ biết đọc bản đồ, biết tra cứu, và vì quá tin vào kiến thức của mình nên dồn hết vốn vào một lô "chắc chắn nhất". Rồi quy hoạch đổi đúng vào lô đó.

Có ba kiểu người tôi gặp đi gặp lại, và có lẽ bạn sẽ thấy mình trong một kiểu:

Kiểu thứ nhất — người mua bằng mắt. Thấy đất đẹp, đường rộng, giá vừa túi tiền là mua. Không biết lô đất mình mua đang nằm trong khung gì trên bản đồ quy hoạch, có được lên thổ cư không, mất bao lâu, tốn bao nhiêu. Phần I và Phần II viết cho họ.

Kiểu thứ hai — môi giới giỏi bán nhưng chưa tự đứng tên. Nắm giá từng lô trong khu, biết ai đang cần bán. Nhưng khi khách hỏi "lô này lên thổ cư mất mấy năm, nộp bao nhiêu tiền", họ chỉ trả lời được bằng cảm giác. Phần IV và Phần VII sẽ cho họ câu trả lời bằng con số — và từ đó, đủ tự tin để xuống tiền cho chính mình.

Kiểu thứ ba — nhà đầu tư đã có thương vụ, muốn lên quy mô. Họ đang nhìn tới đất lớn, phân lô, dự án, đất chờ bồi thường. Đúng lúc đó, luật kinh doanh bất động sản siết lại, bảng giá đất thay đổi, chính quyền tổ chức lại. Cái cách làm từng thắng của họ có thể không còn thắng nữa. Phần VI, VIII, IX và X viết cho họ.

Mỗi chương trong sách đều có một ô nhỏ chia ba tầng như vậy: người mới làm đến đâu, môi giới muốn lên nhà đầu tư làm đến đâu, người đã có deal đẩy lên đến đâu. Bạn đọc ô đó trước, rồi đọc phần dành cho mình.

Ba điều cuốn sách này KHÔNG làm

Tôi muốn nói rõ ngay từ đầu, để bạn không thất vọng ở trang thứ một trăm.

Một, cuốn sách này không hứa bạn giàu nhanh. Bạn sẽ gặp những con số đẹp: lô đất năm trăm triệu bán ra một tỷ rưỡi, khu đất nhân mấy lần sau một cơn sốt. Những con số đó có thật trong hồ sơ, nhưng chúng là của một vùng, một thời điểm, một chu kỳ. Chương 2 dạy bạn tự đặt kịch bản "một nửa số lô gặp chuyện" ngay từ lúc mua. Người chỉ nhớ con số đẹp mà quên kịch bản xấu là người đang đọc sai cuốn sách này.

Hai, cuốn sách này không thay bạn đi hỏi tại chỗ. Đây là điều quan trọng nhất, nên tôi nói kỹ một chút.

Những năm gần đây, luật đất đai Việt Nam thay đổi nhanh hơn bất kỳ cuốn sách nào kịp in. Luật Đất đai 2024 thay cho luật 2013, kéo theo các nghị định mới về tiền sử dụng đất và điều kiện chuyển mục đích. Luật Kinh doanh bất động sản 2023 siết phân lô bán nền ở các đô thị lớn. Các luật này được cho có hiệu lực sớm hơn dự kiến, từ ngày 01/8/2024 (riêng quy định siết phân lô từ 01/01/2025). Từ ngày 01/7/2025, chính quyền địa phương tổ chức lại theo mô hình hai cấp, cấp huyện không còn, cả nước còn 34 tỉnh, thành. Từ ngày 01/01/2026, Nghị quyết 254/2025 của Quốc hội đổi cách tính tiền sử dụng đất theo bảng giá đất do HĐND tỉnh quyết định, áp dụng từ 01/01/2026 và sửa đổi khi cần. Và đúng lúc cuốn sách này hoàn thiện, cuối tháng 10/2026, Quốc hội đang thảo luận sửa tiếp Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản.

Nhiều ví dụ trong sách được ghi lại trước những thay đổi đó. Tên huyện, tên tỉnh, số quyết định, hạn mức, thời hạn đăng ký — tôi giữ nguyên như trong hồ sơ, kèm năm, để bạn hiểu **cách đọc**. Nhưng con số và thủ tục của năm bạn mua thì bạn phải tự tra. Chỗ nào tôi không chắc, tôi viết thẳng là chưa chắc. Bạn sẽ gặp chữ "chưa chắc" đó nhiều lần; Phụ lục A gom các chỗ chưa chắc về nội dung, Phụ lục B gom các chỗ chưa chắc về pháp lý. Đó không phải sự lười biếng của người viết. Đó là cách duy nhất trung thực để viết về một nghề mà luật thay đổi nhanh hơn sách in.

Ba, cuốn sách này không dạy bạn lách. Có vài chương đụng tới những việc mà người ta hay nghĩ phải "có quan hệ" mới làm được: lên thổ cư sớm, biết trước giá bồi thường, làm việc với cán bộ địa phương. Ở mọi chương như thế, tôi lặp lại đúng một câu, và tôi lặp lại nó ở đây luôn:

> Hồ sơ của bạn phải đủ điều kiện theo quy định. Người hợp tác giúp bạn làm NHANH và ĐÚNG — không phải giúp một hồ sơ không đủ điều kiện trở thành đủ.

Chương 1 còn đi xa hơn: nó nói về việc **bán** có đạo đức. Người đã học quy hoạch thì biết lô đất nào sắp gặp chuyện. Biết rồi mà vẫn đẩy nó sang cho người không biết, đó không phải kinh doanh. Chương 3 dạy sáu cách bán một lô có vấn đề mà vẫn ngủ ngon.

Ngoài ba điều đó, còn một giới hạn nhỏ cần nói: cuốn sách này dạy **chiến lược** — đọc gì, mua lúc nào, bán cho ai, tính tiền thế nào. Kỹ năng thao tác tra cứu bản đồ quy hoạch trên từng phần mềm, từng cổng thông tin là một kỹ năng riêng, nằm ngoài phạm vi cuốn này.

Cách dùng cuốn sách này

Sách có năm mươi mốt chương chia làm mười phần, mỗi phần mở bằng một trang giới thiệu và một sơ đồ tư duy; cuối sách là Lời kết và sáu phụ lục (A đến F). Đừng đọc từ đầu đến cuối rồi mới làm. Đây là cách tôi khuyên:

Bước 0 — Nếu chỉ có một buổi tối, đọc trang Đọc nhanh 80/20 ngay sau Lời nói đầu. Sáu ý mang lại phần lớn giá trị của cuốn sách, mỗi ý trỏ tới chương đọc đầy đủ.

Bước 1 — Làm bài test. Mười lăm phút, bằng bút trên giấy. Nó cho bạn biết bạn đang ở tầng nào, năng lực nào đang yếu nhất, và nên mở chương nào trước. Làm xong, làm luôn Lần 1 bài kiểm tra 30 câu ở Phụ lục E, rồi đọc Bản đồ vòng đời một lô đất — tấm bản đồ cho biết mỗi chặng của một lô đất nằm ở chương nào.

Bước 2 — Đọc Phần I (Chương 1–4). Bốn chương này là luật chơi: đạo đức khi bán, cách chia vốn khi mua, sáu cách thoát hàng khi có chuyện, mười tiêu chí chọn tỉnh. Người bỏ qua Phần I thường là người sau đó mua đúng chỗ nhưng sai cách — dồn hết vào một lô, hoặc mua theo tin đồn.

Bước 3 — Đọc hai chương mà bài test chỉ ra. Chỉ hai chương. Đọc xong thì gấp sách lại và làm checklist ở cuối chương. Đừng đọc tiếp cho tới khi bạn đã tự tay tìm được ít nhất một văn bản phê duyệt có dấu đỏ cho vùng mình quan tâm.

Bước 4 — Đọc Chương 14 trước khi chọn hướng đi. Có ba con đường đầu tư theo quy hoạch, với ba khoảng thời gian giữ vốn rất khác nhau. Chọn sai con đường so với tiền của mình là lỗi đắt nhất, và phần lớn những chương sau đều là đi sâu vào một trong ba con đường đó.

Bước 5 — Quay lại sách khi vướng. Lúc cầm một quyết định phê duyệt không biết đọc dòng nào, lúc cán bộ thuế báo một con số không biết đúng sai, lúc người bán đưa ra một giá không biết cao thấp — đó là lúc cuốn sách này có giá trị nhất.

Phần cuối sách là bộ đồ nghề. Phụ lục A là từ điển thuật ngữ. Phụ lục B gom toàn bộ thay đổi pháp lý đến 29/10/2026 — mỗi chương cũng có hộp ⚖️ ở đầu và mục 📌 ở cuối nói rõ chỗ nào đã đổi. Phụ lục C là hai mươi bốn biểu mẫu in ra điền được (kèm file Word sửa được). Phụ lục D gom toàn bộ checklist của năm mươi mốt chương thành một tập: bạn in ra, kẹp vào bìa hồ sơ, mang theo khi đi xem đất và khi lên xã nộp hồ sơ. Phụ lục E là bài kiểm tra 30 câu làm hai lần, trước và sau khi đọc. Phụ lục F là 60 thẻ ghi nhớ in cắt được, có thêm bản lật thẻ trên điện thoại. Phần lớn giá trị thực dụng của cuốn sách nằm ở những tập giấy đó.

Một lời cuối trước khi bắt đầu

Quay lại hai người đứng trước khu rừng tràm. Điều khác nhau giữa họ không phải là tiền. Người thứ hai không giàu hơn người thứ nhất. Anh cũng không có "nguồn tin nội bộ" nào. Ba văn bản trong điện thoại của anh, ai cũng tải được, từ trước đó cả năm.

Khác nhau chỉ ở một thói quen: **trước khi nhìn mảnh đất, hãy đọc tờ giấy.**

Năm mươi mốt chương sau đây là năm mươi mốt cách để luyện thói quen đó — từ tờ quyết định phê duyệt, tấm bản đồ kế hoạch, bảng giá đất, cho tới hồ sơ pháp lý của một dự án nghìn hecta.

Lật sang trang, làm bài test, rồi bắt đầu đọc giấy.

Và nhớ: rừng tràm hôm nay có thể là sân bay ngày mai — nhưng chỉ khi tờ giấy nói vậy.

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



Trước khi nhìn mảnh đất, hãy đọc tờ giấy.

Sơ đồ tư duy cả cuốn

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 một lô đất "có quy hoạch", đây là những trang nên đọc.

Vì sao có chương này

Cuốn sách này dày năm mươi mốt chương. Không phải ai cũng đọc hết trước khi gặp lô đất đầu tiên. Có người nhận lời chào của môi giới chiều thứ Sáu, sáng Chủ nhật đã phải trả lời "cọc hay không". Chương này viết cho buổi tối ở giữa.

Con số "80/20" ở tiêu đề là một **nhận định kinh nghiệm**, không phải con số đo được. Không ai đếm được sáu ý dưới đây chiếm bao nhiêu phần trăm giá trị của cả cuốn. Điều tôi đếm được là những lần người ta mất tiền — và gần như lần nào cái sai cũng nằm ở một trong sáu chỗ này. Tôi chọn chúng bằng một câu hỏi: **ý nào, nếu bỏ qua, làm bạn mất nhiều tiền nhất — hoặc làm kết quả của bạn khác người khác nhiều nhất?**

Sáu ý đứng trên cùng một cái nền, câu tôi đã viết ở Lời nói đầu: **trước khi nhìn mảnh đất, hãy đọc tờ giấy.** Giá do người bán nói. Giấy do Nhà nước ký, có số, có dấu, có ngày — và bạn tự tải về được.

Có những ý dưới đây đụng tới việc làm hồ sơ nhanh, làm việc với cán bộ địa phương. Ở mọi chỗ như thế, giới hạn chỉ có một:

> Hồ sơ của bạn phải đủ điều kiện theo quy định. Người hợp tác giúp bạn làm NHANH và ĐÚNG — không phải giúp một hồ sơ không đủ điều kiện trở thành đủ.

Nhiều ví dụ trong sách được ghi lại trước Luật Đất đai 2024, trước chính quyền hai cấp từ 01/7/2025 và bảng giá đất mới từ 01/01/2026. Chỗ nào dưới đây đụng tới thủ tục hay tiền nộp, tôi chỉ nói nguyên tắc; con số và thủ tục hiện hành, đọc kèm Phụ lục B.

Sáu ý cốt lõi

Ý 1 — Chia vốn theo kịch bản xấu, và chuẩn bị sẵn đường bán đúng mức thông tin

Làm gì: Đừng dồn hết vốn vào một lô. Chia ra bốn, năm lô ở một vùng còn rẻ mà đã có quy hoạch lớn được duyệt, rải theo loại đường và theo khoảng cách tới các ranh nhạy cảm. Trước khi mua, tự đặt kịch bản "hai lô thắng, hai lô kẹt"; chỉ đi tiếp khi kịch bản đó vẫn cho tổng thu bằng hoặc lớn hơn tổng vốn. Với lô có dấu hiệu dính quy hoạch, cách bán do **mức thông tin** quyết định: còn ở mức đề xuất, chưa công bố thì bán chủ động; đã công khai thì chỉ bán cho chủ đầu tư, người cần đất sản xuất, hoặc người chuyên mua đất dính quy hoạch.

Vì sao nặng ký: Hiểu bản đồ chỉ **giảm** rủi ro, không xoá được nó. Với thời gian giữ một đến hai năm, số lô bị đổi quy hoạch trong hồ sơ tôi theo dõi tối đa khoảng 20% — bốn lô thì chừng một lô gặp chuyện. Có một lô thì 20% đó là "một phần năm khả năng mất cả". Anh Tuấn suýt dồn hai tỷ vào một lô 120 m² ở Đông Anh. Anh chưa xuống tiền lô nào, nên đây là kịch bản giả định. Giả sử anh chia ra bốn lô, mỗi lô một sào khoảng 500 triệu, theo hồ sơ Bình Thuận đầu 2019. Kịch bản xấu: hai lô thắng thu về khoảng 3 tỷ, hai lô kẹt hoà vốn 1 tỷ — tổng thu khoảng 4 tỷ trên 2 tỷ vốn. Mười bốn tháng sau, nếu một lô nằm sát vùng tỉnh mới **đề xuất** làm khu phức hợp, anh có thể bán nó trong ba tuần; và nếu tám tháng sau ranh được vẽ, lô cũ nằm trong, anh đã ra khỏi đúng lúc tin còn ở mức đề xuất.

Đọc đầy đủ: Chương 2 (chia vốn), Chương 3 (sáu cách bán có đạo đức), Chương 1 (ranh giới chữ "biết").

Ý 2 — Chỉ mua theo văn bản ĐÃ PHÊ DUYỆT, kiểm chứng hai bước rồi soi thêm bản đồ kế hoạch

Làm gì: Trả lời "vì sao tôi đến tỉnh này" bằng một trong mười tiêu chí quy hoạch — giao thông, sân bay, khu du lịch quốc gia, đại đô thị, dự án lớn… Chỉ cần một, nhưng phải **đã phê duyệt** nếu bạn đầu tư ngắn hay trung hạn. Kiểm chứng hai bước: tìm bài báo có đúng chữ "phê duyệt", chép số văn bản; rồi tải văn bản gốc có dấu, có chữ ký, đọc đủ năm câu: làm gì, quy mô, khi nào, ai làm, vốn đâu. Sau đó soi lớp thứ ba: kế hoạch sử dụng đất hiện hành đã có dự án chưa, lô đã có sọc chưa (theo cách làm đến 2025; từ 2026 hỏi UBND xã về kế hoạch cấp xã — chưa chắc).

Vì sao nặng ký: Tin đồn đổ vỡ theo một chuỗi dễ đoán: chưa duyệt → không chắc làm → năm năm, mười năm vẫn nằm trên giấy → đất không lên → kế hoạch tài chính vỡ. Cầu Cát Lái là ví dụ quen: tới lúc lời kể gốc được ghi lại, đã mười năm có đề xuất mà cầu chưa làm. Anh Phong, người đã qua sáu, bảy thương vụ, từng đặt lên bàn tôi xấp ảnh tin nhắn "ông bạn nói chắc chắn có cầu". Anh tìm cả buổi chiều không ra văn bản phê duyệt nào, nên không mua — và lần đầu tiên trong bảy thương vụ, anh có một tập văn bản đóng dấu trong cặp trước khi đi xem đất. Còn anh Tuấn, khi môi giới báo "tập đoàn khủng sắp về", chỉ nhắn lại: "Em gửi anh bản đồ kế hoạch năm nay nhé." Hai ngày sau vẫn chưa có trả lời.

Đọc đầy đủ: Chương 4 (kiểm chứng hai bước), Chương 7 (kiểm chứng ba lớp), Chương 20 (lớp sọc).

Ý 3 — Khớp đồng hồ: lô đang ở nấc nào, tiền của bạn nằm yên được bao lâu

Làm gì: Phân biệt hai tấm bản đồ: **quy hoạch sử dụng đất** trả lời "sau này làm gì" trong mười năm; **kế hoạch sử dụng đất hàng năm** trả lời "năm nay, năm sau làm chỗ nào". Xác định lô ở nấc nào: nấc 1 — định hướng, giữ từ ba năm trở lên; nấc 2 — kế hoạch (đến 2025: ô có sọc; từ 2026 hỏi xã), một đến ba năm; nấc 3 — đã có thổ cư, một đến hai năm nếu mua để bán lại. Rồi viết ra số năm tiền của bạn để yên được. Chỉ mua khi đồng hồ của đồng tiền dài hơn đồng hồ của mảnh đất.

Vì sao nặng ký: Cái bẫy ở đây là **khoảng lệch thời gian**. Mua đúng lô, sai đồng hồ, bạn vẫn phải bán gấp lúc giá chưa lên. Anh Phong thấy lãi suất giảm, muốn "vào đáy". Tra lại thì mảnh đất anh nhắm chỉ nằm trên bản đồ định hướng 2030 — nấc 1, cần từ ba năm trở lên — còn một phần tiền định dùng là vốn lưu động phải rút lại sau mười tám tháng. Anh tách làm hai: phần nhàn rỗi thật sự để cho nấc 1, phần mười tám tháng để tìm lô đã có sọc. Anh Tuấn cũng tự loại một lô "rẻ hơn" vì nó cần khoảng ba năm, trong khi tiền của anh chỉ để yên được hai.

Đọc đầy đủ: Chương 7 (quy hoạch khác kế hoạch), Chương 8 (phiếu khớp đồng hồ), Chương 14 (ba hướng đầu tư).

Ý 4 — Đi đúng lộ trình lên thổ cư, và tính tiền lên thổ cư TRƯỚC khi cọc

Làm gì: Với lô đất trồng cây, đọc đủ ba lớp: hiện trạng đất trồng cây, quy hoạch đất ở (ONT/ODT), và (theo cách làm đến 2025) kế hoạch có sọc hay chưa; không có khung đất ở thì loại. Chọn trước điểm dừng trên lộ trình mười giai đoạn theo đặc điểm **yếu nhất** của mình. Rồi lập kế hoạch tài chính bốn bước trên giấy: giá mua, tiền lên thổ cư, tổng vốn, giá bán và thời gian. Tiền lên thổ cư tính trên chênh lệch **giá đất ở trừ giá đất nông nghiệp trên bảng giá đất** đúng tỉnh, đúng năm; hạn mức chỉ quyết định phần nào tính 30%, 50% hay 100% (ưu đãi chỉ cho đất vườn, ao cùng thửa có nhà ở). Hệ số K của cá nhân: chưa chắc.

Vì sao nặng ký: Tiền lên thổ cư không phải "ít tiền thủ tục"; nó có thể ngang, thậm chí lớn hơn tiền trả người bán. Phần bác Sáu chào bán cho anh Tuấn giá một tỷ. Anh định "lên thổ cư một trăm mét, chắc tốn thêm ít tiền thủ tục". Phép tính giả định một trăm mét nhân mười triệu là thêm một tỷ nữa: tổng vốn thành hai tỷ, hết sạch tiền cho lô thứ hai, phá luôn Ý 1. Anh hoãn cọc để tải bảng giá về đọc. Chị Hạnh làm đúng công thức cho một hồ sơ ở Phú Quý mà ra 5.420.000 đồng/m², trong khi cơ quan thuế ghi 11.704.000 — chị thiếu hệ số K.

Thủ tục đã đổi so với hồ sơ trong sách: theo khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai 2024, với đất nông nghiệp trong khu dân cư hoặc cùng thửa có đất ở, căn cứ để cá nhân chuyển sang đất ở là **quy hoạch** đã phê duyệt (ngoài khu dân cư: chưa chắc); từ 01/7/2025 người cho phép là Chủ tịch UBND cấp xã; từ 01/01/2026 tiền sử dụng đất tính theo bảng giá đất mới theo Nghị quyết 254/2025. Nguyên tắc "tính trước khi mua" không đổi; con số đọc kèm Phụ lục B.

Đọc đầy đủ: Chương 16, 17 (ba lớp, mười giai đoạn), Chương 22, 24 (bốn bước, hạn mức), Chương 37, 39, 40, 41 (công thức, căn cứ, hệ số K, bảng giá mới).

Ý 5 — Biết lô nằm trong hay ngoài "cái ly" trước khi tính chuyện chia lô

Làm gì: Trước khi tính "mua lớn, chia nhỏ, bán lẻ", hỏi hai câu: nơi đó là đô thị loại mấy, và lô ở phường hay xã? Phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, I, II, III là **bên trong cái ly** — vùng bị siết phân lô; ở đó chỉ nhắm lô nhỏ có sẵn, khoảng 50–100 m² trở lại. Bên ngoài, bạn có thêm nước đi: mua nhỏ để bán ngay, hoặc mua lớn để phân lô theo quy định tách thửa của tỉnh. Ghi rõ ngày tra, tra lại trước mỗi lần cọc.

Vì sao nặng ký: Công thức từng thắng ở vùng ven có thể đứng hình giữa một phường. Anh Phong ưng một khu 1.200 m² trong phường, tính chia mười hai lô một trăm mét bán lẻ, "mấy lần trước làm đều có lời" — nhưng mấy lần trước anh làm ở xã. Trong cái ly, anh chưa chắc tách được mười hai cuốn sổ (khoản 6 Điều 31 nhắm chủ đầu tư dự án; cá nhân theo Điều 220 và quy định tách thửa của tỉnh, nhưng rất khó); đất lớn thường chỉ còn đường khai thác dòng tiền hoặc làm dự án. Anh không mua, mà rủ bốn người bạn, mỗi người một tỷ, tìm một hecta bám mặt đường ở một xã có quy hoạch đất ở: mười lô một sào, giá vốn khoảng 500 triệu mỗi lô. Lưu ý: từ 01/7/2025 nhiều xã đã thành phường, và Luật Kinh doanh bất động sản đang được sửa — "trong hay ngoài ly" phải tra lại theo địa giới hiện hành, đọc kèm Phụ lục B.

Đọc đầy đủ: Chương 30 (phường hay xã), Chương 32, Chương 34 (trong và ngoài ly), Chương 35 (nhỏ, vừa, lớn).

Ý 6 — Với mọi thứ dính tới dự án: tính "mức nước lũ" và đòi đúng tờ giấy đủ điều kiện

Làm gì: Mua đất của dân quanh dự án lớn thì tính trước tiền bồi thường về đất — **bảng giá × hệ số K × diện tích** — làm mức sàn nếu lỡ bị thu hồi; khoản hỗ trợ dành cho người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nhà đầu tư coi như bằng không. Mua bên trong ranh để chờ bồi thường thì chỉ vào ở bốn giai đoạn đầu của dự án, dừng khi đã có phương án bồi thường (từ 2026 theo bảng giá × hệ số) hay thông báo, quyết định thu hồi. Mua căn của chủ đầu tư thì đòi văn bản Sở Xây dựng xác nhận đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, đúng đợt, đúng phân khu, và tìm cho được mã căn trong phụ lục.

Vì sao nặng ký: Dự án càng lớn, người ta càng dễ quên đọc giấy. Anh Tuấn tìm được lô đất ở 100 m² sát ngoài ranh Vinhomes Olympic, chủ rao 40 triệu/m², tức 4 tỷ. Phiếu "mức nước lũ": 20 triệu × K bằng 1 × 100 m² = 2 tỷ. Thắng chưa chắc gấp đôi; thua thì chắc chắn mất 2 tỷ — anh không chốt ở giá đó. Anh Phong, với dự án ở Cam Ranh, tự tính sàn đất ở đô thị vị trí 3: 1.352.000 × 2,4 ≈ 3.244.800 đồng/m², trước khi giá cụ thể được duyệt ở 9.380.000. Anh lập kế hoạch bằng con số sàn. Còn tờ "thỏa thuận đặt chỗ" sàn đưa anh ký thì phân khu của căn đó chưa có trong đợt xác nhận nào.

Đọc đầy đủ: Chương 46 (phương án A), Chương 47 (sáu giai đoạn của dự án), Chương 49, 50 (dự án đủ điều kiện, sáu hồ sơ chủ chốt).

Sáu ý trên một trang

Cắt trang này ra, kẹp vào bìa hồ sơ. Trước mỗi lần xuống tiền, trả lời đủ sáu câu ở cột giữa. Câu nào chưa trả lời được thì mở chương ở cột cuối.

#	Ý cốt lõi	Câu hỏi tự kiểm trước khi xuống tiền	Chương
1	Chia vốn theo kịch bản xấu, có sẵn đường bán đúng mức thông tin	Nếu một nửa số lô kẹt, tổng thu còn ≥ tổng vốn không? Lô nghi dính đang ở mức thông tin nào?	1, 2, 3
2	Chỉ mua theo văn bản đã phê duyệt	Tôi có số quyết định, bản có dấu, đọc đủ năm câu chưa? Bản đồ kế hoạch năm nay ghi gì ở lô này?	4, 7, 20
3	Khớp đồng hồ nấc quy hoạch với đồng hồ tiền	Lô ở nấc 1, 2 hay 3? Tiền này để yên được mấy năm — có dài hơn đồng hồ của nấc đó không?	7, 8, 14
4	Đúng lộ trình lên thổ cư, tính tiền trước khi cọc	Ba lớp bản đồ đã qua chưa? Tôi dừng ở giai đoạn mấy? Tiền lên thổ cư khoảng bao nhiêu, đã tính hệ số chưa?	16–17, 22, 24, 37–41
5	Biết lô trong hay ngoài “cái ly”	Đô thị loại mấy, phường hay xã — tra theo địa giới hiện hành, ngày nào? Kế hoạch thoát hàng có cần chia lô không?	30, 32, 34, 35
6	Dính dự án thì đọc giấy của dự án	Nếu bị thu hồi, về tay bao nhiêu? Dự án đang ở giai đoạn mấy? Căn của tôi có tên trong phụ lục của Sở Xây dựng không?	46, 47, 49, 50

Sáu câu này không thay được năm mươi mốt chương, nhưng chặn được những cú mất tiền nặng nhất.

Ba lộ trình đọc theo thời gian bạn có

Chọn cột hợp với thời gian thật của bạn, rồi đọc theo hàng — mỗi hàng là một ý ở trên.

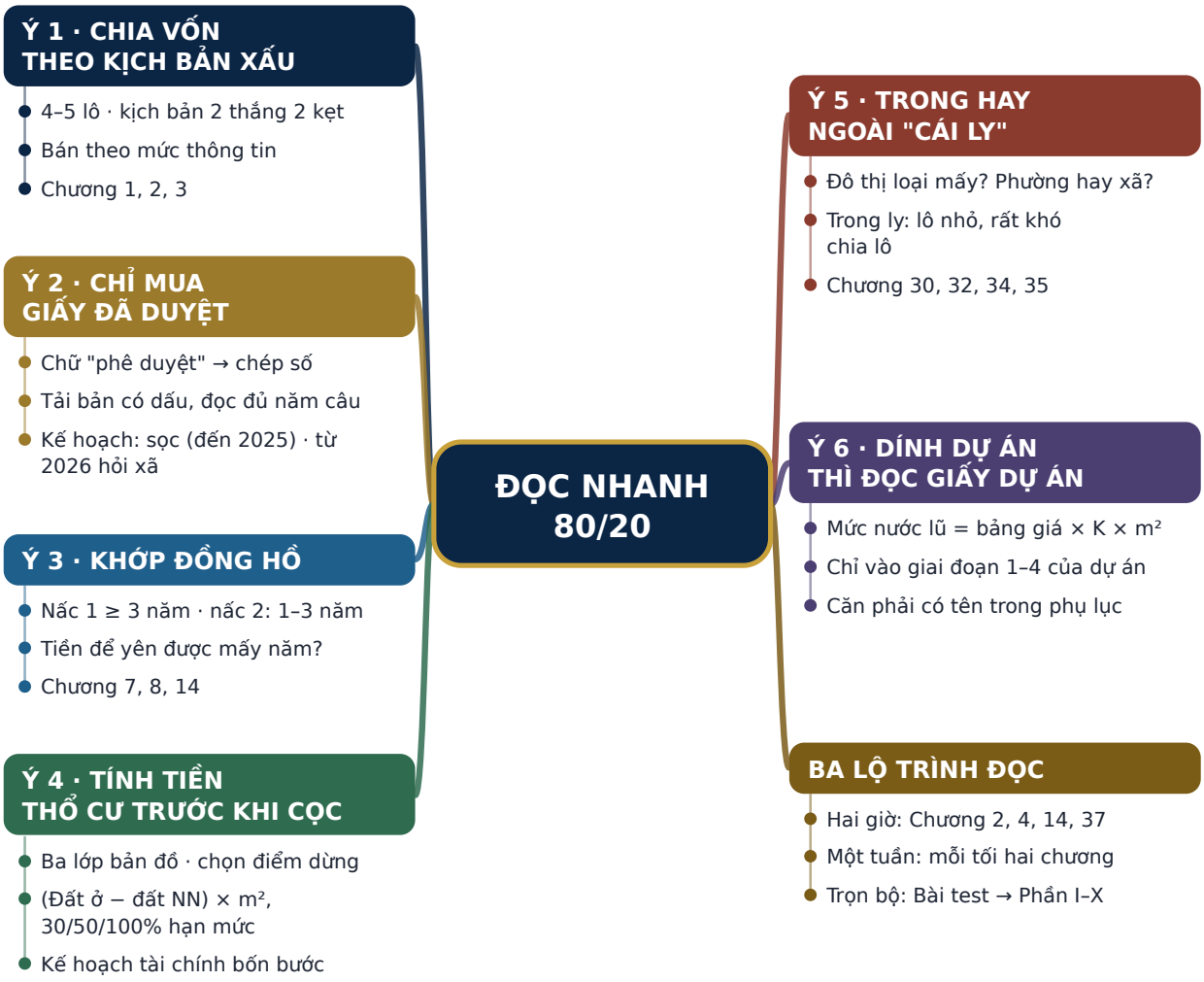
Ý	Hai giờ tối nay	Một tuần, mỗi tối một giờ	Trọn bộ
1	Chương 2 (đọc trọn)	Tối 1: Chương 1, 2 · Tối 2: Chương 3	Phần I — Chương 1–4
2	Chương 4 (đọc trọn)	Tối 2: Chương 4 · Tối 3: Chương 7	Thêm Chương 15, 19, 20

Ý	Hai giờ tối nay	Một tuần, mỗi tối một giờ	Trọn bộ
3	Chương 14: phần "Mỗi chặng một chiếc đồng hồ" và phép thử khớp đồng hồ	Tối 3: Chương 8 · Tối 4: Chương 14	Phần II, III — Chương 5–15
4	Chương 37: kế hoạch tài chính bốn bước và bảng độ nhạy	Tối 4: Chương 16 · Tối 5: Chương 17, 39 · Tối 6: Chương 37, 40	Phần IV, V, VII — Chương 16–29, 37–41
5	Chỉ khi định chia lô: phiếu hai bước ở Chương 30	Tối 7: Chương 30, 34	Phần VI — Chương 30–36
6	Chỉ khi lô sát dự án: phiếu "mức nước lũ" ở Chương 46	Tối 7 (thay cho Chương 30, 34 nếu bạn mua quanh dự án): Chương 46, 49	Phần VIII, IX, X — Chương 42–51

- **Hai giờ tối nay** là để trả lời "cọc hay chưa". Còn một câu ở bảng "Sáu ý trên một trang" chưa trả lời được thì câu trả lời là "chưa".
- **Một tuần** là lộ trình tôi khuyên cho người mới. Mỗi tối làm checklist cuối chương ngay trên giấy.
- **Trọn bộ** thì làm Bài test ở trang kế tiếp trước, rồi đọc Phần I đến Phần X. Bản đồ vòng đời ngay sau Bài test cho bạn biết mỗi chương đứng ở chặng nào trong hành trình của một lô đất.

Dù chọn cột nào, **đừng bỏ qua Ý 1 và Ý 2.** Bốn ý còn lại giúp bạn lời nhiều hơn. Hai ý này giữ cho bạn không mất lớn: chia vốn để một lần sai không xoá cả ván, và chỉ mua khi tờ giấy đã có dấu đỏ.

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



Đừng bỏ Ý 1 và Ý 2: chia vốn theo kịch bản xấu · chỉ mua giấy đã duyệt

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 TEST: BẠN ĐANG ĐỨNG Ở ĐÂU TRÊN TẤM BẢN ĐỒ QUY HOẠCH

Mười lăm phút để biết năng lực nào đang yếu nhất — và cuốn sách này nên mở ở trang nào.

Vì sao phải làm bài này trước

Hầu như ai đến với đầu tư theo quy hoạch cũng nghĩ mình đã biết khá nhiều. Đã nghe về "đất ONT", đã nghe về "lên thổ cư", đã từng mở một tấm bản đồ quy hoạch trên điện thoại. Nhưng khi phải trả lời bằng con số — lô này lên thổ cư mất mấy năm, nộp bao nhiêu tiền, có bị siết phân lô không — phần lớn chỉ trả lời được bằng cảm giác.

Bài test 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 lừa mình.

Phần 1 — Ba con số quyết định con đường của bạn

Ba con số này sẽ quyết định bạn đi con đường ngắn hạn, trung hạn hay dài hạn ở Chương 14. Viết thật.

```
A1. VỐN THẬT
Tiền mặt tôi có thể đưa vào đất: ..... đồng
Trong đó, tiền KHÔNG phải rút ra trong 24 tháng tới: .... đồng   ← đây mới là vốn thật
Tôi có định vay thêm không?   □ Không   □ Có — tối đa ..... đồng, lãi ..... %/năm

A2. THỜI GIAN ĐỒNG TIỀN ĐƯỢC NẰM YÊN
Số tiền trên có thể nằm im không sinh lời trong bao lâu?
□ Dưới 1 năm   □ 1–2 năm   □ 2–3 năm   □ Từ 3 năm trở lên
Có khoản chi lớn nào đã định ngày không? (học phí, nhà, trả nợ…)
.....

A3. KHẢ NĂNG ĐI THỰC ĐỊA
Số ngày mỗi tháng tôi thật sự đi xem đất / lên phòng địa chính được: ..... ngày
```

```
Tôi sẵn sàng đầu tư cách nơi ở tôi đa bao xa? ..... km
Tôi đã từng tự tay tải về một văn bản phê duyệt quy hoạch có dấu đỏ chưa?  □ Rồi
□ Chưa
```

Nếu ở A2 bạn đánh dấu "Dưới 1 năm", hãy dừng ở đây và đọc Chương 8 và Chương 14 trước tiên. Đầu tư đất theo quy hoạch với tiền chỉ nằm yên được dưới một năm là cách nhanh nhất để phải bán lỗ.

Phần 2 — Sáu năng lực, tự chấm thang 1–10

Chấm thật. Chấm cao để tự thấy vui thì bài test này vô nghĩa. Mỗi dòng có một câu tự kiểm — trả lời được thì mới cho trên 5 điểm.

#	Năng lực	Câu tự kiểm	Điểm
1	Đọc & kiểm chứng văn bản	Tôi phân biệt được "đề xuất", "phê duyệt", "khởi công" — và biết tải văn bản có dấu ở đâu?	___/10
2	Quy hoạch & kế hoạch, thời điểm	Tôi nói được khác nhau giữa quy hoạch 2030 và kế hoạch sử dụng đất hàng năm, và nó đổi thời gian giữ vốn thế nào?	___/10
3	Lộ trình lên thổ cư	Tôi kể được các bước từ một lô đất trồng cây đến cuốn sổ có thổ cư, kèm thời gian?	___/10
4	Bảng giá, tiền sử dụng đất, bồi thường	Tôi tự tính được tiền lên thổ cư hoặc mức bồi thường tối thiểu của một lô từ bảng giá và hệ số K?	___/10

#	Năng lực	Câu tự kiểm	Điểm
5	Luật kinh doanh BĐS	Tôi biết lô định mua có nằm trong vùng bị siết phân lô không, và vì sao?	___/10
6	Quản trị rủi ro & bán ra	Tôi đã có kế hoạch cho trường hợp một lô của mình bị dính quy hoạch?	___/10

```
□ Khoanh tròn năng lực THẤP NHẤT.     Năng lực số ......, điểm ......
□ Một việc cụ thể trong 30 ngày tới cho riêng năng lực đó:
  ..........................................................................
```

Năng lực thấp nhất là chỗ bạn sẽ mất tiền trước tiên. Không phải chỗ bạn giỏi nhất quyết định kết quả, mà là chỗ bạn kém nhất.

Phần 3 — Bạn thuộc tầng nào, và tra chương nào trước

Đánh dấu vào MỘT ô mô tả đúng bạn nhất hôm nay.

```
□ TẦNG 1 — NGƯỜI MỚI
  Vốn thật 1–3 tỷ · chưa có hoặc mới 1–2 lần mua đất
  · chưa từng tự đọc một quyết định phê duyệt quy hoạch

□ TẦNG 2 — MÔI GIỚI MUỐN LÊN NHÀ ĐẦU TƯ
  Nắm giá và nguồn hàng trong khu · nhưng trả lời câu hỏi pháp lý,
  thổ cư, bảng giá bằng kinh nghiệm chứ chưa bằng văn bản

□ TẦNG 3 — ĐÃ CÓ DEAL, MUỐN LÊN QUY MÔ
  Đã làm nhiều thương vụ · đang nhìn tới đất lớn, phân lô,
  dự án, đất chờ bồi thường
```

Giờ đối chiếu tầng của bạn với năng lực thấp nhất ở Phần 2, rồi tra ô giao nhau. Chương đầu là chỗ bắt đầu, chương sau là bước kế tiếp.

Năng lực thấp nhất ↓ / Tầng →	Tầng 1 — Người mới	Tầng 2 — Môi giới	Tầng 3 — Lên quy mô
1. Đọc & kiểm chứng văn bản	Ch 4 → Ch 7	Ch 4 → Ch 19	Ch 19 → Ch 50

Năng lực thấp nhất ↓ / Tầng →	Tầng 1 — Người mới	Tầng 2 — Môi giới	Tầng 3 — Lên quy mô
2. Quy hoạch & kế hoạch, thời điểm	Ch 7 → Ch 8	Ch 5 → Ch 20	Ch 8 → Ch 27
3. Lộ trình lên thổ cư	Ch 16 → Ch 22	Ch 17 → Ch 23	Ch 21 → Ch 26
4. Bảng giá, tiền SDĐ, bồi thường	Ch 37 → Ch 40	Ch 38 → Ch 48	Ch 44 → Ch 47
5. Luật kinh doanh BĐS	Ch 30 → Ch 34	Ch 32 → Ch 49	Ch 33 → Ch 35
6. Quản trị rủi ro & bán ra	Ch 2 → Ch 3	Ch 3 → Ch 11	Ch 13 → Ch 29

Cách dùng bảng này: đọc bốn chương nền tảng của Phần I (Chương 1–4) trước. Sau đó mở đúng hai chương ở ô của bạn. Đừng đọc chương thứ ba cho tới khi bạn đã tự tay làm xong checklist của hai chương đó.

Phần 4 — Con đường bạn chọn

Dựa vào Phần 1, đánh dấu con đường hợp với tiền của bạn. Chương 14 sẽ giải thích kỹ vì sao.

Tiền nằm yên được	Con đường phù hợp	Đọc sâu ở
1–2 năm	Mua lô đã có thổ cư ở vùng có hạ tầng đang làm	Ch 28
1–3 năm	Mua lô đã vào kế hoạch sử dụng đất (ô đã có sọc)	Ch 26
Từ 3 năm trở lên	Mua đất trồng cây quy hoạch đất ở, tự đi trọn lộ trình lên thổ cư; hoặc lô chưa vào kế hoạch	Ch 16 → Ch 25, Ch 27

```
Con đường tôi chọn: ..........................................
Vùng/tỉnh tôi đang nhắm: .....................................
Tiêu chí quy hoạch ĐÃ PHÊ DUYỆT của vùng đó (Chương 4): ..........
Số văn bản: .....................  □ Đã tải về, có dấu đỏ
```

⚠️ **KIỂM LẠI:** nếu ô "số văn bản" còn trống, bạn chưa có vùng đầu tư — bạn mới có một vùng nghe nói. Quay lại Chương 4.

Và bây giờ

Bạn vừa có bốn thứ: số vốn thật và thời gian nó nằm yên được, năng lực yếu nhất cần vá, hai chương nên mở trước, và con đường hợp với tiền của mình.

Giữ tờ giấy này lại. Sáu tháng nữa lấy ra làm lại rồi so hai bản. Nếu điểm năng lực số 1 và số 4 tăng lên, bạn đang đi đúng hướng — dù có thể bạn chưa mua lô nào.

Làm Lần 1 bài kiểm tra ngay bây giờ

Còn mười lăm phút nữa? Lật đến Phụ lục E, làm Lần 1 bài kiểm tra 30 câu. Đừng mở sách, mỗi câu dưới một phút, không biết thì cứ chọn nhưng đánh dấu "?" bên cạnh. Ghi vào phiếu trả lời rồi gấp lại. Đọc xong sách, bạn làm Lần 2 và so — khoảng cách giữa hai con số là thứ cuốn sách thật sự để lại cho bạn.

Giờ thì lật sang Bản đồ vòng đời một lô đất — tấm bản đồ cho bạn thấy cả hành trình trước khi bước vào Chương 1.