TỦ SÁCH DR LAND · TÀI LIỆU 1 · COMBO PHÁP LÝ CHUYỂN TIẾP 2027

400

THỔ CƯ · CẤP SỔ · DANH MỤC ĐẤT GIA ĐÌNH

CHIẾN THUẬT 400 NGÀY VÀNG TRƯỚC 01/01/2028

Lộ trình tối ưu chi phí lên thổ cư, cấp sổ & cơ cấu danh mục đất đai gia đình

I II III

File Excel dự phóng 4 kịch bản · Đọc nhanh 80/20 · 5 sơ đồ tư duy · bài kiểm tra 20 câu · 40 thẻ ghi nhớ · 10 checklist

Pháp lý kiểm đến 25/11/2026

LẠI THẾ VŨ — DR LAND

laithevu.com · sach.laithevu.com

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU

Lời nói đầu 3
Đọc nhanh 80/20 — Sáu ý mang lại phần lớn giá trị 10
Bài tự định vị — Sổ đỏ nhà bạn đang ở ô nào? 17
Bản đồ các mốc: Việc gì phải xong trước ngày nào 23

PHẦN I — HIỂU CHIẾC ĐỒNG HỒ CÁT

Phần I: Hiểu chiếc đồng hồ cát 30
Chương 1: Ngày thông qua không phải ngày luật chạm vào túi tiền 33
Chương 2: Tiền sử dụng đất được tính thế nào 45
Chương 3: Bảng giá đất 2028: Bốn kịch bản cho cùng một mảnh đất 57

PHẦN II — RÀ SOÁT VÀ LÊN LỘ TRÌNH

Phần II: Rà soát và lên lộ trình 68
Chương 4: Rà soát sổ đỏ trong 60 phút 71
Chương 5: Lên thổ cư năm 2027: Hồ sơ, thứ tự và thời gian 83
Chương 6: Cấp sổ lần đầu, tách thửa, hợp thửa trước giờ G 94
Chương 7: Tặng cho, thừa kế, chia tài sản trong gia đình 106

PHẦN III — DÒNG TIỀN VÀ DANH MỤC

Phần III: Dòng tiền và danh mục 117
Chương 8: Dự phóng dòng tiền nghĩa vụ tài chính bằng file Excel 120
Chương 9: Cơ cấu danh mục đất đai gia đình 133
Chương 10: Chủ doanh nghiệp: Capex 2027 và đất gắn với sản xuất 145

PHẦN CUỐI

Lời kết 156
Phụ lục A: Từ điển thuật ngữ 160
Phụ lục B: Bộ checklist — In ra và dùng 172
Phụ lục C: Bài kiểm tra 20 câu — Trước và sau khi đọc 176
Phụ lục D: Thẻ ghi nhớ — 40 ý nên thuộc 187
Đọc tiếp: Từ tài liệu này đi đâu 199
Về tác giả 203

LỜI NÓI ĐẦU

Không ai biết bảng giá đất năm 2028. Nhưng ai cũng có thể biết, ngay từ hôm nay, mảnh đất nhà mình sẽ tốn bao nhiêu trong từng trường hợp — và phải bắt đầu từ ngày nào.

Một mảnh đất 500 m² và câu "đất có chạy đi đâu"

Mỗi lần có tin luật đất đai thay đổi, tôi lại nhớ tới một người quen: anh chủ một xưởng cơ khí ở vùng ven phía Nam Hà Nội, chuyện cách đây vài năm.

Anh có mảnh đất 500 m². Trong sổ, 200 m² là đất ở, 300 m² là đất vườn liền kề, nằm đúng trong khu dân cư. Chị vợ giục mãi: làm thủ tục chuyển phần vườn lên thổ cư đi, lúc đơn giá còn thấp. Anh xua tay, cười khà khà rằng đất nằm trong sổ nhà mình chứ có mọc chân chạy đi đâu mà vội, cứ để tiền nhập thêm lô hàng đã.

Rồi bảng giá được điều chỉnh tăng. Khoản tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển mục đích đội lên gấp mấy lần, ngốn hết phần lãi ròng hai năm cày cuốc của cả xưởng.

Tôi kể lại chuyện này ở đầu tài liệu không phải để doạ bạn rằng năm 2028 cũng sẽ như thế. Tôi không biết điều đó, và bạn sẽ thấy ngay trong Chương 3 vì sao không ai biết. Tôi kể vì cái sai của anh không nằm ở việc nhập hàng — nhập hàng là việc của người làm sản xuất. Cái sai nằm ở chỗ anh chưa bao giờ đặt hai con số cạnh nhau: tiền phải nộp nếu làm ngay, và tiền phải nộp nếu chờ. Anh không đoán sai. Anh chỉ chưa từng tính.

Sáng 21/11/2026, Quốc hội thông qua ba luật sửa đổi: Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản. Từ hôm đó, câu "đất có chạy đi đâu" bắt đầu có hạn sử dụng. Tài liệu này viết cho những gia đình đang giữ một mảnh đất có phần vườn, ao cùng thửa với đất ở, một lô đất chưa có sổ, một mảnh đất định tặng cho con, hay một kế hoạch đất làm xưởng — và muốn đặt hai con số ấy cạnh nhau trước khi quá muộn.

Vì sao tên là "400 ngày", và vì sao tôi nói thẳng có hai hạn

Từ 25/11/2026 — ngày tôi chốt thông tin cho tài liệu — đến 01/01/2028 là 402 ngày. Đó là quãng thời gian luật chơi về giá đất đã biết: giá tính theo quy định của Luật Đất đai 2024 và Nghị quyết 254/2025/QH15 — dù trong năm 2027 tỉnh vẫn có thể điều chỉnh bảng giá và hệ số. Từ 01/01/2028, bảng giá đất và hệ số điều chỉnh sẽ theo cơ chế mới, do Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định — một cơ chế mà đến hôm nay chưa có con số nào.

Cái tên "400 ngày vàng" đúng về số học. Nhưng tôi phải nói thẳng ngay từ trang đầu, để bạn không mang kỳ vọng sai vào những chương sau: **với người có đất vườn, ao cùng thửa với đất ở, nửa đầu của 400 ngày ấy mới là phần chắc ăn.** Có hai hạn, không phải một.

- **Hạn thận trọng: có quyết định chuyển mục đích trước 30/6/2027.** Mức thu ưu đãi 30% và 50% khi chuyển đất vườn, ao trong cùng thửa có nhà ở lên đất ở đang nằm ở khoản 2 Điều 10 Nghị quyết 254. Đó là chính sách thu tiền, không phải quy định về giá đất. Bản dự thảo luật tháng 7/2026 có hướng bãi bỏ Nghị quyết 254 khi luật mới có hiệu lực ngày 01/7/2027. Ưu đãi này còn hay hết sau ngày ấy — **chưa chắc**. Ai muốn chắc phần ưu đãi thì lấy 30/6/2027 làm hạn.
- **Hạn muộn: có quyết định trước 31/12/2027.** Đây là ngày cuối cùng giá đất còn tính theo quy định hiện hành.

Và một điều nữa mà rất nhiều người nói sai: tiền sử dụng đất tính theo giá tại **ngày có quyết định cho phép chuyển mục đích**, không phải ngày nộp hồ sơ. "Nộp hồ sơ trong năm 2027 là kịp" là một câu nguy hiểm. Cái bạn cần cầm trong tay trước hạn là tờ quyết định, không phải tờ biên nhận.

Trong tài liệu, bạn sẽ thấy hai hạn này được nhắc đi nhắc lại. Tôi cố ý làm vậy. Với gia đình ông Lương — nhân vật đi cùng bạn suốt mười chương — khoảng cách giữa có và không có suất ưu đãi trên 120 m² đất vườn là 853,2 triệu (nếu có quyết định trước 30/6/2027, theo bảng giá giả định 24 triệu/m² đất ở) so với 2.844 triệu. Khoảng cách ấy lớn hơn nhiều so với bất kỳ mức tăng bảng giá nào mà tôi dám đưa vào kịch bản.

Ba điều tài liệu này không làm

Một, tài liệu này không đoán bảng giá năm 2028. Đến 25/11/2026, không có nguồn chính thức nào ước mức tăng hay giảm của bảng giá mới. Cơ quan thẩm tra

còn đề nghị xây dựng bảng giá theo hướng "có tăng, có giảm". Vì vậy mọi con số "sau 01/01/2028" trong tài liệu là **kịch bản giả định của tác giả** để bạn tập tính, không phải dự báo. Bạn sẽ gặp bốn kịch bản A–D, trong đó có một kịch bản mà làm sớm lại **thiệt** khoảng 46,9 triệu. Tôi không giấu dòng ấy.

Hai, tài liệu này không hứa bạn "tiết kiệm hàng trăm triệu". Chênh lệch giữa làm năm 2027 và chờ sang 2028 có thể rất lớn, cũng có thể bằng không, cũng có thể âm. Câu đúng là: hãy tính bằng kịch bản của chính mảnh đất bạn. File Excel đi kèm làm việc đó.

Ba, tài liệu này không dạy lách luật. Không dạy "chạy" hồ sơ, không dạy chia nhỏ thửa đất để hưởng ưu đãi nhiều lần, không dạy ký giấy tay để né công chứng, không dạy viết lùi ngày giấy tờ. Không phải vì tôi khó tính. Mà vì một cam kết sai trong đơn có thể bị truy thu sau vài năm, kèm tiền chậm nộp — luôn đắt hơn phần "tiết kiệm" lúc đầu. Cách duy nhất để nhanh là bắt đầu sớm và nộp đủ.

Thông tin trong tài liệu chốt đến ngày nào

Tài liệu này chốt thông tin ngày 25/11/2026. Ba luật sửa đổi (Đất đai, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản) đã được Quốc hội thông qua ngày 21/11/2026 nhưng chưa công bố toàn văn và chưa có nghị định hướng dẫn. Những gì viết về ba luật này dựa trên thông tin chính thức tại nghị trường và báo chí. Trước mỗi giao dịch, hãy đối chiếu văn bản đang có hiệu lực vào đúng ngày bạn ký.

Vì thế, ở cuối mỗi chương có một hộp 📌 **Pháp lý kiểm đến 25/11/2026**: tôi đã kiểm đến đâu, văn bản nào đang áp dụng, và cái gì đang chờ. Chỗ nào chưa chắc, tôi viết "chưa chắc". Chỗ nào là suy luận của tôi, tôi viết "suy luận". Phụ lục A gom tất cả những chỗ ấy vào một bảng để bạn biết đâu là nền đã kiểm, đâu là chỗ phải tự kiểm lại khi có toàn văn luật.

Bạn đang cầm gì

Tài liệu này là phần thứ nhất của combo **"Bản Đồ Chuyển Tiếp Pháp Lý 2026–2028"**. Ba phần được viết để dẫn chéo nhau; ở đâu cần, tôi ghi "TL2 Chương n", "TL2 Chốt chặn n" hay "TL3 Chương n".

Phần	Tên	Dùng để
Tài liệu 1 (TL1) — bạn đang đọc	*Chiến Thuật 400 Ngày Vàng Trước 01/01/2028: Lộ Trình Tối Ưu Chi Phí Lên Thổ Cư, Cấp Sổ & Cơ Cấu Danh Mục Đất Đai Gia Đình* — ebook kèm file Excel	Người có đất: rà sổ, lên thổ cư, cấp sổ, tách thửa, tặng cho, tính tiền sử dụng đất theo kịch bản, sắp xếp danh mục đất
Tài liệu 2 (TL2)	*Giải Mã Quy Hoạch Tỉnh & 12 Chốt Chặn Kháng Độc Dự Án Chưa Đủ Điều Kiện* — cẩm nang kèm phiếu Word	Người tìm đất, người mua nhà dự án: đọc quy hoạch tỉnh đến mảnh đất cụ thể, và đi qua 12 chốt chặn trước khi chuyển một đồng tiền cọc
Tài liệu 3 (TL3)	*Ma Trận Giao Dịch Chuyển Tiếp 2027* — sổ tay kèm file Word mẫu điều khoản	Mọi người sắp ký: giao dịch nào, ký quanh mốc nào, kiểm gì, đề nghị cài điều khoản gì

Đi kèm TL1 là file **DU-PHONG-CHI-PHI-2027-2028.xlsx** với sáu trang tính: HuongDan · RaSoatSo · TienSDD_4KichBan · LichNguoc · DongTien · DanhMuc. Mọi phép tính trong mười chương — tiền sử dụng đất, bốn kịch bản, lịch ngược, dòng tiền, so sánh làm năm 2027 hay hoãn — đều có ô nhập tương ứng. File đang chứa số mẫu của nhà ông Lương; Chương 8 hướng dẫn bạn xoá số mẫu và gõ số của nhà mình.

Ngoài ba tài liệu, tôi gửi kèm món quà đã hứa trong bài viết trên fanpage: **Thư viện của Dr Land** — trọn bộ hơn 300 file và các ebook chuyên sâu: https://claude.ai/artifact/6vtP3pPpNy3ENi4qaZk6aV

Một lưu ý nhỏ: hãy mở đường dẫn ấy bằng trình duyệt (Chrome, Safari, Cốc Cốc…) trên điện thoại hoặc máy tính, thay vì bấm thẳng trong trình đọc PDF hay khung chat, để trang hiện đầy đủ. Lưu vào mục đánh dấu để lần sau mở nhanh. Tài liệu này trả lời câu “mảnh đất của tôi phải làm gì trước mốc nào”; thư viện là nơi bạn đọc tiếp những câu rộng hơn về đầu tư bất động sản và kinh doanh khi đã xong việc trước mắt.

Những người bạn sẽ gặp

Mười chương đi theo bốn câu chuyện, mỗi câu chuyện là một kiểu người tôi gặp nhiều nhất trong nghề tư vấn.

Hộ gia đình có đất vườn cùng thửa. Ông Lương, 63 tuổi, và bà Nhung, 60 tuổi, ở một xã ven đô phía Tây Hà Nội, có thửa 440 m²: 200 m² đất ở và 240 m² đất trồng cây lâu năm cùng thửa. Ông bà muốn chuyển 120 m² vườn lên đất ở để tặng cho anh Tuệ, con trai 34 tuổi, xây nhà năm 2028. Họ đi qua gần như mọi chương — từ đêm mất ngủ vì một tin đồn, đến bàn uống nước có chiếc máy tính, đến bữa cơm Chủ nhật có chị công chứng viên.

Nhà đầu tư đất vùng ven. Anh Khang, 39 tuổi, có ba lô đất: một lô đất nông nghiệp tách riêng mua theo tin "xã sắp đưa vào quy hoạch", một lô đất ở để trống, một mảnh mua giấy tay đang cho thuê. Anh sẽ học tính "lương thật" mà mình đang trả cho từng mảnh.

Người dùng đất bằng giấy tay. Bác Trọng, 70 tuổi, hàng xóm nhà ông Lương, ở trên thửa 150 m² mua bằng giấy tay từ năm 2016, sổ vẫn đứng tên người bán.

Chủ doanh nghiệp. Chị Hoà, 50 tuổi, chủ xưởng may 60 công nhân, hợp đồng thuê xưởng hết hạn cuối năm 2027. Chị có một dòng viết bằng bút chì trong bảng kế hoạch đầu tư năm 2027 — và chương cuối giúp chị viết lại dòng ấy bằng mực.

Bạn có thể thấy mình trong nhiều hơn một người. Bài tự định vị ở vài trang sau sẽ chỉ cho bạn nên mở chương nào trước.

Đọc thế nào cho có ích

Bạn không cần đọc tuần tự. Đây là cách tôi đề nghị:

1. **Đọc trang Đọc nhanh 80/20** ngay sau lời này. Sáu ý ở đó mang phần lớn giá trị của cả tài liệu; nếu chỉ có một buổi tối, đọc sáu ý ấy và mở đúng các chương nó chỉ.
2. **Xem sơ đồ tư duy** ở trang kế tiếp — cả tài liệu trên một trang. Mỗi Phần cũng có sơ đồ riêng ở trang giới thiệu Phần.
3. **Làm Bài tự định vị "Sổ đỏ nhà bạn đang ở ô nào"** — mười lăm phút, cầm cuốn sổ đỏ trên tay. Bảng tra cuối bài nói bạn nên mở chương nào trước.
4. **Làm Lần 1 Bài kiểm tra 20 câu ở Phụ lục C** — trước khi đọc, không mở sách. Đọc xong, làm Lần 2 và so.
5. **Xem Bản đồ các mốc** để biết việc gì phải xong trước ngày nào, từ hôm nay đến 01/01/2028.

6. **Mở file Excel song song** khi đọc Chương 2, 3, 4 và Phần III. Con số của nhân vật chỉ để bạn tin file tính đúng; con số đáng tin là con số của nhà bạn.
7. **Ôn bằng thẻ ghi nhớ** ở Phụ lục D — 40 thẻ, in hai mặt, cắt ra. Chữ lạ đã có Từ điển thuật ngữ ở Phụ lục A; checklist cuối chương được gom ở Phụ lục B để in mang theo khi đi làm hồ sơ.

Mỗi chương kết thúc bằng mục "Gấp trang này lại thì làm gì ngay": việc cụ thể cho từng vai — hộ gia đình có đất, người mua nhà lần đầu, nhà đầu tư, chủ doanh nghiệp — kèm rủi ro, điều kiện áp dụng, một checklist và hộp pháp lý.

Trước khi bạn lật trang

(Ông Lương, bà Nhung, anh Tuệ, anh Khang, bác Trọng, chị Hoà và các nhân vật khác trong tài liệu là tình huống minh hoạ tổng hợp, tên đã thay đổi. Mọi đơn giá, diện tích, lãi suất, số tiền là giả định minh hoạ, không phải bảng giá thật của xã, tỉnh nào. Câu chuyện anh chủ xưởng cơ khí là chuyện thật, kể đúng những dữ kiện tôi biết, đã lược chi tiết nhận diện.)

> *Tài liệu chia sẻ kinh nghiệm và khung tư duy, không phải tư vấn pháp lý, thuế cho trường hợp riêng của bạn. Luật sửa đổi năm 2026 chưa có toàn văn và văn bản hướng dẫn tại thời điểm viết; mọi số liệu ví dụ là giả định minh hoạ. Trước khi nộp hồ sơ, đặt cọc hay ký hợp đồng, hãy kiểm lại văn bản hiện hành với cơ quan nhà nước, công chứng viên hoặc luật sư.*

Anh chủ xưởng cơ khí nói đất không chạy đi đâu. Anh nói đúng — đất không chạy. Cái chạy là tờ lịch. Tôi không mong bạn trở thành người hiểu luật hơn cán bộ địa chính. Tôi chỉ mong, sau tài liệu này, bạn có trong tay hai thứ mà anh ấy không có: một con số tiền sử dụng đất tính bằng bảng giá thật của tỉnh mình, và một ngày cụ thể để bắt đầu.

Chúc bạn tính chậm, hỏi bằng văn bản, và khởi động trước Tết cho có biên an toàn.

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

Trang kế tiếp là sơ đồ tư duy của cả tài liệu.



Đất không chạy, tờ lịch thì chạy. Tính tiền bằng bảng giá thật, nhắm có quyết định trước hạn, và giữ quỹ dự phòng.

Sơ đồ tư duy cả tài liệu: ba Phần, bốn mốc, hai hạn và ba điều không làm

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

Nếu bạn chỉ có một buổi tối trước khi quyết định nộp hồ sơ, chờ thêm hay bán bớt một mảnh đất, đây là những trang nên đọc.

Vì sao có chương này

Câu "80% giá trị nằm trong 20% nội dung" là một **nhận định kinh nghiệm**, không phải con số đo được. Tôi dùng nó như một lời hứa có giới hạn: nếu bạn chỉ nắm đúng sáu ý dưới đây, bạn đã tránh được phần lớn những sai lầm đắt tiền mà tôi thấy các gia đình hay mắc quanh mốc luật đổi — làm theo tin đồn, nộp hồ sơ mà không biết giá chốt vào ngày nào, chuyển nhiều hơn mức cần, làm sai thứ tự giữa chuyển mục đích và tặng cho, và vét sạch tiền dự phòng để nộp cho kịp.

Tôi chọn sáu ý bằng một câu hỏi: ý nào, nếu bỏ qua, gây thiệt hại lớn nhất hoặc tạo chênh lệch kết quả lớn nhất? Mỗi ý trỏ tới ít nhất hai chương để bạn đọc kỹ khi cần.

Nền chung của cả sáu ý vẫn là câu ranh giới của tài liệu: đây là kinh nghiệm và khung tư duy, không phải tư vấn pháp lý, thuế cho trường hợp riêng của bạn; ba luật sửa đổi chưa có toàn văn đến 25/11/2026; mọi con số là giả định minh hoạ.

Sáu ý cốt lõi

Ý 1 — Ngày thông qua không phải ngày luật chạm vào túi tiền

Làm gì: Trước khi làm theo bất kỳ tin nào về luật đất đai, hỏi năm câu: ai nói, văn bản nào, hiệu lực từ ngày nào, đã có hướng dẫn chưa, áp vào trường hợp của tôi thế nào. Chép bảng bốn mốc dán cạnh tủ đựng sổ đỏ: cuối 2026 · 01/01/2027 · 01/7/2027 · 01/01/2028.

Vì sao nặng ký: Đến hết 31/12/2026, mọi giao dịch nhà đất vẫn chạy theo luật hiện hành. Ba luật thông qua ngày 21/11/2026 có hiệu lực chung từ 01/7/2027; phần công chứng chạy từ 01/01/2027; phần bảng giá đất chạy từ 01/01/2028. Tin "sang năm lên thổ cư tính giá thị trường, gấp năm gấp mười" làm ông Lương mất

ngủ đêm 21/11 bỏ đi đúng những chi tiết quyết định: ngày hiệu lực, và việc chưa ai biết bảng giá mới cao hay thấp. Hành động bằng tin đồn dễ dẫn tới nộp hồ sơ thiếu, bị trả lại, mất thêm vài tháng đúng lúc không còn tháng nào để mất.

Đọc đầy đủ: Chương 1, Chương 3; Bản đồ các mốc.

Ý 2 — Giá chốt vào ngày có quyết định, và có hai hạn chứ không phải một

Làm gì: Ghi lên lịch hai ngày: **30/6/2027** (hạn thận trọng — có quyết định trước ngày này nếu bạn có đất vườn, ao cùng thửa và muốn chắc phần ưu đãi) và **31/12/2027** (hạn muộn — ngày cuối giá đất còn theo quy định hiện hành). Mục tiêu là cầm **quyết định** trước hạn, không phải nộp hồ sơ trước hạn.

Vì sao nặng ký: Tiền sử dụng đất tính theo giá tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích. Mức ưu đãi 30/50% nằm ở Nghị quyết 254 — số phận sau 01/7/2027 **chưa chắc**. Với 120 m² nhà ông Lương, có ưu đãi là 853,2 triệu (nếu có quyết định trước 30/6/2027, theo bảng giá giả định 24 triệu/m²), không có là 2.844 triệu. Theo lịch ngược của file Excel, để kịp hạn thận trọng phải **bắt đầu hồ sơ muộn nhất 04/3/2027**. Tết Đinh Mùi rơi trước ngày ấy nên không làm lùi phép tính; nhưng tôi vẫn khuyên khởi động trước Tết làm biên an toàn, vì thủ tục quanh Tết thường chậm và file chưa trừ ngày nghỉ Giỗ Tổ.

Đọc đầy đủ: Chương 1, Chương 2, Chương 5, Chương 8.

Ý 3 — Tính đúng công thức, và chỉ chuyển đúng phần cần

Làm gì: Tra bốn ô số bằng văn bản thật của tỉnh: đơn giá đất ở đúng vị trí thửa, đơn giá đất nông nghiệp cùng vị trí, hệ số điều chỉnh đang áp dụng, hạn mức giao đất ở. Tính phần chênh lệch, rồi áp ba bậc 30% – 50% – 100%. Xác định hai điều kiện: phần vườn có **cùng thửa** với đất ở không, và gia đình đã dùng suất ưu đãi (01 lần cho 01 hộ hoặc cá nhân trên 01 thửa, tính từ 01/8/2024) chưa.

Vì sao nặng ký: Ông Lương nhân 24 triệu với 120 m² ra 2,88 tỷ và định bỏ ý định xây nhà cho con. Tính đúng, với quyết định có trước 30/6/2027 và bảng giá giả định: (24 − 0,3) × 120 × 30% = **853,2 triệu**. Nếu chuyển cả 240 m² vườn: 23,7 × (36 + 60) = **2.275,2 triệu** — gấp đôi diện tích nhưng tiền gấp gần 2,7 lần, vì 120 m² sau tính 50%. Và lô đất nông nghiệp tách riêng của anh Khang, theo câu chữ

hiện hành, không thuộc diện ưu đãi — không được mượn con số 30% để tính lãi kỳ vọng.

Đọc đầy đủ: Chương 2, Chương 4, Chương 8.

Ý 4 — Không đoán bảng giá 2028; đặt bốn kịch bản lên cân

Làm gì: Tính tiền sử dụng đất cho bốn kịch bản do chính bạn đặt và ghi rõ là giả định. Trừ chi phí cơ hội của việc nộp sớm. Rồi hỏi: cái xấu nhất của "làm sớm" là bao nhiêu, cái xấu nhất của "chờ" là bao nhiêu, nhà tôi chịu được cái nào.

Vì sao nặng ký: Không có nguồn chính thức nào ước mức thay đổi của bảng giá năm 2028. Với nhà ông Lương, sau khi trừ 46,9 triệu chi phí cơ hội (853,2 × 5,5% × 1 năm): kịch bản A (giá giữ nguyên, ưu đãi còn) làm sớm **thiệt 46,9 triệu**; B (+30%) lợi 209,0; C (+60%) lợi 465,0; D (mất ưu đãi — có dấu hiệu — dự thảo 7/2026 dự kiến bãi bỏ Nghị quyết 254 khi luật mới có hiệu lực — nhưng chưa văn bản chính thức nào chốt) lợi 1.943,9 triệu. Điểm hoà vốn: giá phải tăng hơn khoảng 5,5% thì làm sớm mới lợi về tiền. Rủi ro lớn nhất của gia đình có đất vườn cùng thửa không phải giá tăng, mà là mất suất ưu đãi.

Đọc đầy đủ: Chương 3, Chương 8.

Ý 5 — Rà sổ trước, rồi làm đúng thứ tự, đúng người

Làm gì: Dành 60 phút đọc chậm bảy ô trên sổ đỏ, điền phiếu R1, gắn cho mỗi thửa một nhãn. Gỡ "cục đá" trước — chưa có sổ, đang thế chấp, đang tranh chấp. Với đất vườn cùng thửa định cho con: **chuyển mục đích trước, tách thửa và tặng cho sau.** Họp gia đình, ghi lại ai dùng suất ưu đãi, ai góp bao nhiêu tiền, đất tặng cho đứng tên ai. Khoản con góp vào tiền nộp cho thửa đang đứng tên cha mẹ có thể ảnh hưởng tới bản chất tặng cho và việc miễn thuế — hỏi công chứng viên, cơ quan thuế trước khi ghi.

Vì sao nặng ký: Một giờ với cuốn sổ năm 2002 cho nhà ông Lương ba phát hiện mà hai mươi bốn năm không ai để ý, trong đó diện tích đo thực tế 446,3 m² so với 440 m² trên sổ. Tách 120 m² vườn ra tặng con trước rồi con mới xin chuyển — phương án ông Lương định làm — có nguy cơ biến phần vườn thành "đất nông nghiệp tách riêng" và mất ưu đãi (cách đọc theo câu chữ, cần văn bản xác nhận). Ngược lại, tách thửa và tặng cho giữa cha mẹ – con **không phát sinh tiền sử dụng đất**, tặng cho được miễn thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ — bảng

giá 2028 hầu như không chạm tới. Đừng để ai giục bạn tách hay tặng "kẻo mất tiền tỷ".

Đọc đầy đủ: Chương 4, Chương 6, Chương 7.

Ý 6 — Tiền nộp cho Nhà nước không được làm thủng quỹ dự phòng

Làm gì: Trên trang DongTien của file Excel, giữ lại quỹ dự phòng sáu tháng chi tiêu trước khi tính phần còn thiếu. Nếu phải vay, điền lãi suất sau ưu đãi, không phải lãi năm đầu. Với mỗi mảnh đất khác trong gia đình, tính "lương thật" — kể cả chi phí cơ hội — rồi chọn một trong bốn quyết định: hoàn thiện pháp lý, giữ, bán, chờ có hạn.

Vì sao nặng ký: Nhà ông Lương có 500 triệu tiết kiệm nhưng chỉ dùng 428, giữ 72 triệu làm dự phòng; anh Tuệ góp 300; vay 125,2 triệu, trả khoảng 4,04 triệu mỗi tháng — 40% thu nhập dư. Ba mảnh đất của anh Khang (lô A mua năm 2023, sổ cấp 2015) mỗi năm "ăn" khoảng 222,1 triệu chi phí ẩn mà anh chưa từng thấy hoá đơn. Và một tin nhắn về thuế đất bỏ hoang 0,2% từ 01/7/2027 suýt khiến anh bán rẻ lô đất ở 300 triệu — trong khi định nghĩa "đất bỏ hoang" còn chờ nghị định, và câu chữ hiện hướng vào đất được giao, cho thuê để thực hiện dự án.

Đọc đầy đủ: Chương 5, Chương 8, Chương 9, Chương 10.

Bảng tự kiểm: sáu câu trước khi quyết một việc về đất

Đánh dấu cột "Đã làm" chỉ khi bạn có giấy tờ hoặc con số trong tay, không phải khi bạn "biết rồi".

#	Câu tự kiểm	Đã làm	Chưa	Nếu chưa, mở
1	Tin tôi vừa nghe đã qua phiếu kiểm tin 5 câu chưa? Văn bản nào, hiệu lực ngày nào?	☐	☐	Ch 1
2	Tôi đã ghi hạn của nhà mình (30/6/2027 hay 31/12/2027) và ngày bắt đầu muộn nhất chưa?	☐	☐	Ch 1, 5
3	Tôi có con số tiền sử dụng đất tính bằng bảng giá và hệ số **đang áp dụng** của tỉnh chưa?	☐	☐	Ch 2, 8

#	Câu tự kiểm	Đã làm	Chưa	Nếu chưa, mở
4	Tôi đã viết ra cái xấu nhất của "làm sớm" và của "chờ" chưa?	☐	☐	Ch 3, 8
5	Sổ đã được rà bằng phiếu R1; thứ tự chuyển mục đích – tách – tặng đã được cả nhà thống nhất bằng biên bản chưa?	☐	☐	Ch 4, 6, 7
6	Kế hoạch tiền còn giữ đủ quỹ dự phòng, đạt với lãi vay sau ưu đãi chưa?	☐	☐	Ch 8, 9, 10

Còn từ hai ô "Chưa" trở lên, đừng nộp hồ sơ, đừng đặt cọc, đừng bán vội — dù ai giục. Hãy dành một buổi tối cho đúng những chương ở cột cuối.

Ba lộ trình đọc theo vai của bạn

Lộ trình	Đọc gì, theo thứ tự	Làm gì kèm theo
Hộ gia đình có đất (có đất vườn, ao cùng thửa, định chuyển lên đất ở hoặc chia cho con)	Trang này · Bài tự định vị · Chương 1 → 2 → 3 → 4 → 5 → 7 · Chương 8 · Chương 6 nếu có đất giấy tay hoặc định tách thửa	Điền trang RaSoatSo, TienSDD_4KichBan, LichNguoc, DongTien; họp gia đình bằng phiếu Chương 7; khởi động hồ sơ trước Tết Đinh Mùi
Nhà đầu tư bất động sản (nhiều lô, có lô đất nông nghiệp, lô mua giấy tay, lô để trống)	Trang này · Chương 1 · Chương 3 · Chương 4 (tình huống 6) · Chương 6 · Chương 9 · TL2 Phần A khi cần đọc quy hoạch	Điền RaSoatSo cho cả danh mục; phiếu "lương thật" cho từng mảnh; chốt một trong bốn quyết định và ghi hạn cho mỗi mảnh
Chủ doanh nghiệp (đất làm xưởng, thuê đất, nhận góp vốn bằng đất, đất gia đình dùng cho sản xuất)	Trang này · Chương 1 · Chương 3 · Chương 10 · Chương 6 nếu nhà xưởng nằm trên đất giấy tay · Chương 2, 5 nếu có đất vườn cùng thửa của gia đình	Đưa các mốc vào bảng Capex 2027; chạy phép thử vốn lưu động; dùng phiếu 7 câu trước khi nhận góp vốn bằng đất; hỏi công chứng trước khi ký quanh 01/01/2027

Người mua nhà lần đầu cũng nên đọc trang này và Chương 1, nhưng phần chính của bạn nằm ở TL2 (12 chốt chặn trước khi chuyển tiền cọc) và TL3 (ma trận giao dịch).

Dù chọn lộ trình nào, **đừng bỏ qua Ý 2 và Ý 6**. Bốn ý kia giúp bạn tính đúng hơn. Hai ý này giữ cho bạn không mất lớn — một bên là suất ưu đãi trượt khỏi tay vì nhầm ngày, một bên là gia đình hết tiền dự phòng đúng lúc cần.

Trang kế tiếp là sơ đồ tư duy của sáu ý và ba lộ trình đọc.



Đừng bỏ qua Ý 2 và Ý 6 — một bên giữ suất ưu đãi khỏi trượt vì nhầm ngày, một bên giữ quỹ dự phòng của gia đình.

Sơ đồ tư duy Đọc nhanh 80/20: sáu ý cốt lõi và ba lộ trình đọc theo vai

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

⌂ Về Mục lục

BÀI TỰ ĐỊNH VỊ — SỔ ĐỎ NHÀ BẠN ĐANG Ở Ô NÀO?

Mười lăm phút, cuốn sổ đỏ trên bàn, một cây bút. Không cần đúng tuyệt đối — chỉ cần chép đúng chữ trên sổ.

Vì sao làm bài này trước khi đọc

Cùng là "lên thổ cư trước 2028", nhưng nhà ông Lương có đất vườn cùng thửa nên phải nhắm hạn 30/6/2027; bác Trọng chưa có sổ nên chưa thể bắt đầu chuyển mục đích; anh Khang có lô đất nông nghiệp tách riêng nên chưa được mượn con số ưu đãi 30% để tính. Ba người, ba chiếc đồng hồ khác nhau. Đọc chung một lời khuyên, cả ba đều có thể làm sai.

Bài này giúp bạn xếp từng mảnh đất của gia đình vào **một trong bảy ô** — đúng bảy tình huống hay gặp mà Chương 4 sẽ giải thích kỹ. Mỗi ô có một chiếc đồng hồ riêng và một chương nên mở trước. Bài cũng cho bạn đo mức sẵn sàng của gia đình, để biết mình đang thiếu giấy tờ, thiếu con số hay thiếu tiền.

Làm bằng bút trên giấy, với cuốn sổ thật mở ra trước mặt — đừng làm theo trí nhớ. Ông Lương "nhớ như in" cuốn sổ năm 2002 của mình, và vẫn bỏ sót ba chi tiết. Ô nào không biết, ghi "không biết". Bản thân chữ "không biết" đã là một kết quả.

Bước 1 — Chép số thật của từng mảnh đất

Mỗi mảnh đất, mỗi cuốn sổ một khung. Nếu gia đình có ba mảnh, chép ba lần:

```
MẢNH ĐẤT SỐ...   — ngày ghi: ..../..../........
Vai chính của tôi: □ Hộ gia đình có đất  □ Nhà đầu tư  □ Chủ doanh nghiệp
                   □ Người mua nhà lần đầu

1. Đã có sổ đứng tên người trong gia đình chưa?   □ Có  □ Chưa (giấy tay, đứng
tên người khác)
   Nếu giấy tay: mua năm ......  (trước hay sau 01/8/2024?)
2. Trang biến động: có thế chấp CHƯA XOÁ?  □ Có □ Không   Đang tranh chấp? □ Có
□ Không
3. Mục đích sử dụng (chép nguyên văn từng loại, kể cả chữ viết tắt):
```

```
   Đất ở: ..... m²   Vườn/cây lâu năm: ..... m²   Ao: ..... m²   Lúa: ..... m²
4. Phần vườn, ao có nằm CÙNG THỬA với đất ở không?  □ Cùng thửa  □ Thửa riêng  □ Không biết
5. Gia đình đã dùng suất ưu đãi chuyển mục đích (từ 01/8/2024) chưa? Ở thửa nào?
   □ Chưa  □ Rồi, ở thửa: .....   □ Không biết
6. Mục tiêu 2027–2028:  □ Lên thổ cư □ Tách thửa □ Tặng cho con □ Bán □ Giữ □ Làm xưởng
7. Đã có nhu cầu dùng thật chưa? (xây nhà năm nào, cho ai):
.............................
8. Tiền có sẵn cho việc này (sau khi giữ quỹ dự phòng 6 tháng): ..... triệu
```

Đọc lại khung vừa chép. Nếu dòng 1 là "Chưa", dòng 2 có chữ "Có", hoặc dòng 4 là "Không biết" — bạn đã biết việc đầu tiên của mình, dù chưa xếp ô.

Bước 2 — Xếp mảnh đất vào một trong bảy ô

Đi từ câu hỏi thứ nhất xuống. **Gặp câu trả lời "Có" ở câu nào thì dừng ở ô đó** — những ô phía trên là cục đá chặn đường cho những ô phía dưới.

```
CÂY XẾP Ô — đi từ trên xuống, gặp "Có" thì dừng

① Chưa có sổ đứng tên mình (đang dùng đất bằng giấy tay)?  ── Có ─▶ Ô 1  CẤP SỔ TRƯỚC
          │ Không
② Đang tranh chấp, hoặc thế chấp chưa xoá?                 ── Có ─▶ Ô 2  XỬ LÝ TRƯỚC
          │ Không
③ Phân định chuyển có đất chuyên trồng lúa?                ── Có ─▶ Ô 3  KIỂM ĐẤT LÚA
          │ Không
④ Vườn/ao CÙNG THỬA với đất ở, CHƯA dùng suất ưu đãi,
  và có ý định lên thổ cư?                                 ── Có ─▶ Ô 4  ƯU TIÊN
          │ Không
⑤ Đã dùng suất ưu đãi (từ 01/8/2024) mà vẫn định chuyển?  ── Có ─▶ Ô 5  THỜ PHƯƠNG ÁN 100%
          │ Không
⑥ Đất nông nghiệp TÁCH RIÊNG, không cùng thửa có nhà ở,
  mà định lên thổ cư?                                      ── Có ─▶ Ô 6  KIỂM ĐIỀU KIỆN
          │ Không
⑦ Không có việc gì phải làm trước mốc                      ──────▶ Ô 7  KHÔNG GẤP
```

Bảy ô này tương ứng với bảy nhãn mà trang **RaSoatSo** trong file Excel tự gắn (ô 5 trong file ghi "tính 100%"). Nếu bạn điền file, cột N sẽ cho cùng kết quả — và đó là cách kiểm tra chéo bài làm tay của bạn.

Ô	Tên	Chiếc đồng hồ của ô này	Ví dụ trong tài liệu
1	Cấp sổ trước	Luật mới mở thêm cửa cấp sổ cho người nhận chuyển nhượng trước 01/8/2024 — từ 01/7/2027, điều kiện chờ nghị định. Gom chứng cứ ngay	Bác Trọng; lô C của anh Khang
2	Xử lý trước	Không có mốc riêng; nhưng chưa gỡ thì mọi mốc khác đều trượt	Dòng thế chấp 2011 của nhà ông Lương (đã xoá 2013 — may)
3	Kiểm đất lúa	Có điều kiện riêng và có thể thêm khoản tiền bảo vệ đất trồng lúa; áp với hộ gia đình thế nào **chưa chắc** — hỏi sớm	—
4	Ưu tiên	Hạn thận trọng 30/6/2027; hạn muộn 31/12/2027; bắt đầu muộn nhất 04/3/2027; khuyên khởi động trước Tết làm biên an toàn	Nhà ông Lương
5	Thử phương án 100%	Ưu đãi tính một lần cho mỗi hộ, mỗi thửa (khoản 2 Điều 10 Nghị quyết 254); cách áp khi gia đình có nhiều thửa là **chưa chắc** — hỏi cơ quan thuế, trong lúc chờ thì tính thử mức 100%; mốc giá 31/12/2027	—
6	Kiểm điều kiện	Hỏi bằng văn bản: thửa có được phép lên đất ở không, tính tiền theo cách nào — trước khi đưa vào kế hoạch tiền	Lô A 300 m² của anh Khang
7	Không gấp	Không có mốc ép buộc; xem lại mỗi năm, kiểm khi có bảng giá 2028	Lô B đất ở của anh Khang (việc của nó là bán hay giữ, không phải làm thủ tục)

Bước 3 — Đo mức sẵn sàng của gia đình (0–12 điểm)

Xếp ô cho bạn biết **đồng hồ nào** đang chạy. Phần này cho bạn biết gia đình **đã sẵn sàng đến đâu** để chạy theo nó. Chấm mỗi dòng 0, 1 hoặc 2 điểm — theo điều đã làm, không theo điều đã biết.

#	Việc	0 điểm	1 điểm	2 điểm	Điểm
1	Giấy tờ	Chưa tìm thấy đủ sổ, giấy tờ nhân thân	Đã gom, chưa rà	Đã rà bằng phiếu R1, biết chỗ lệch, chỗ treo	.....
2	Căn cứ cho phép	Chưa hỏi ai	Đã hỏi miệng ở xã	Có văn bản trả lời về quy hoạch, kế hoạch cho thửa	.....
3	Con số tiền	Chỉ có con số nghe người khác nói	Tự tính bằng bảng giá năm ngoái	Tính bằng bảng giá + hệ số đang áp dụng, đúng vị trí thửa	.....
4	Thống nhất trong nhà	Chưa bàn	Đã bàn miệng	Có biên bản: phương án, ai dùng suất, ai góp tiền, đứng tên ai	.....
5	Nguồn tiền	Chưa biết lấy đâu	Biết nguồn nhưng phải dùng cả tiền dự phòng	Đủ tiền, vẫn giữ quỹ dự phòng 6 tháng; khoản vay đạt với lãi sau ưu đãi	.....
6	Lịch	Chưa có ngày nào	Có hạn chót nhưng chưa có ngày bắt đầu	Có lịch ngược: ngày bắt đầu, hạn nội bộ có quyết định, ngày tiền sẵn	.....
				Tổng (0–12):	.....

Tổng điểm	Mức	Ý nghĩa	Việc chính
0–4	Đang nghe tin đồn	Có lo lắng nhưng chưa có giấy, chưa có số	Đọc Chương 1, rồi làm đúng 60 phút rà sổ ở Chương 4 tuần này
5–8	Đã có nền	Có giấy tờ hoặc có số, nhưng còn hổng ở thống nhất trong nhà hoặc ở tiền	Lấp dòng điểm thấp nhất theo bảng tra ở Bước 4
9–12	Sẵn sàng làm	Có giấy, có số, có lịch	Giữ lịch; kiểm lại bảng giá, hệ số và văn bản mới mỗi tháng đến khi có quyết định

Một lời nhắc: mảnh đất ở **Ô 4** mà tổng điểm dưới 5 là tình huống gấp nhất trong cả bài. Đồng hồ của bạn chạy nhanh nhất, trong khi gia đình còn xa vạch xuất phát nhất.

Bước 4 — Bảng tra: nên mở chương nào trước

Tìm hàng có ô của mảnh đất quan trọng nhất, cột có vai chính của bạn. Ô giao nhau là các chương nên đọc trước, theo thứ tự.

Ô của mảnh đất	Hộ gia đình có đất	Nhà đầu tư	Chủ doanh nghiệp
1. Cấp sổ trước	6, 7	6, 9	6, 10
2. Xử lý trước	4, 7	4, 9	4, 10
3. Kiểm đất lúa	4, 5	4, 9	5, 10
4. Ưu tiên	2, 5, 8	2, 5, 9	2, 5, 10
5. Thử phương án 100%	2, 3, 8	3, 9	3, 10
6. Kiểm điều kiện	4, 2	4, 9	10, 4
7. Không gấp	1, 7	9, 3	10, 3

Và theo dòng điểm thấp nhất ở Bước 3:

Dòng điểm thấp nhất	Mở trước	Trang tính Excel
1. Giấy tờ	Chương 4	RaSoatSo
2. Căn cứ cho phép	Chương 5 (câu 1), TL2 Phần A	—
3. Con số tiền	Chương 2, Chương 3	TienSDD_4KichBan
4. Thống nhất trong nhà	Chương 7	—
5. Nguồn tiền	Chương 8, Chương 9	DongTien, DanhMuc
6. Lịch	Chương 5, Chương 8	LichNguoc

Người mua nhà lần đầu chưa có đất: bài này chưa dành cho bạn. Hãy đọc Chương 1 để hiểu các mốc, rồi sang TL2 Phần B và TL3.

Dù ở ô nào, nếu bạn chưa đọc Chương 1, hãy đọc nó sau hai chương trong bảng tra. Mọi chương khác đứng trên phép phân biệt ở đó: ngày thông qua, ngày có hiệu lực, ngày có hướng dẫn, và ngày có quyết định.

Bước 5 — Ghi lại để so sau ba tháng

```
KẾT QUẢ TỰ ĐỊNH VỊ — Lần 1: ..../..../........
Mảnh đất quan trọng nhất: ..................   Ô số: ......
Các mảnh khác: mảnh ...... ô ......  ·  mảnh ...... ô ......
Mức sẵn sàng: ...... /12   Dòng điểm thấp nhất: ......
Hạn của nhà tôi: □ 30/6/2027 (thận trọng)  □ 31/12/2027 (muộn)  □ không có mốc ép
Ngày bắt đầu muộn nhất (từ LichNguoc): ..../..../........
Một việc tôi làm trong 7 ngày tới: ..........................................
Hẹn làm lại bài này: ..../..../........  (gợi ý: ngay sau Tết Đinh Mùi)
```

Tôi khuyên làm lại bài sau ba tháng, không phải sáu, vì cửa sổ của tài liệu này ngắn. Nếu lần làm lại rơi vào sau Tết mà mảnh đất Ô 4 của bạn vẫn dưới 9 điểm, bạn đã ở sát ngày 04/3/2027.

Làm Lần 1 bài kiểm tra ngay bây giờ

Còn một việc trước khi đọc Chương 1: lật tới **Phụ lục C — Bài kiểm tra 20 câu** và làm **Lần 1** ngay bây giờ. Đừng mở sách, đừng tra mạng, mỗi câu dưới một phút, ghi đáp án vào cột "Lần 1" của phiếu trả lời. Đừng xem bảng đáp án. Bạn sẽ làm Lần 2 khi đọc xong, rồi mới so.

Mục đích không phải để được điểm cao. Nhiều câu trong bài hỏi đúng những chỗ mà tin đồn hay nói sai — ngày nào chốt giá, tách thửa có phải nộp tiền sử dụng đất không, từ 2027 còn phải công chứng không. Nếu Lần 1 bạn trả lời giống tin đồn, đó chính là thứ tài liệu này cần sửa trong bạn.

BẢN ĐỒ CÁC MỐC: VIỆC GÌ PHẢI XONG TRƯỚC NGÀY NÀO

Bốn mốc của luật, hai hạn của nhà bạn, và mấy ngày nhỏ ở giữa mà người ta hay quên — tất cả trên một trang để dán cạnh tủ đựng sổ đỏ.

Đọc bản đồ này thế nào

Hãy hình dung bạn đi một chuyến tàu đêm về quê ăn Tết. Trên vé chỉ ghi giờ tàu chạy. Nhưng người từng lỡ tàu biết còn mấy cái giờ khác quan trọng không kém: giờ phải ra khỏi nhà, giờ cửa soát vé đóng, giờ đi qua đoạn đường hay tắc. Ngày 01/01/2028 là giờ tàu chạy. Phần còn lại của trang này là những cái giờ người ta hay quên.

Bản đồ có ba lớp:

- **Bốn mốc của luật** — ngày văn bản thay đổi: cuối 2026 · 01/01/2027 · 01/7/2027 · 01/01/2028. Những mốc này giống nhau cho mọi người.
- **Hai hạn của nhà bạn** — hạn thận trọng 30/6/2027 và hạn muộn 31/12/2027, dành cho ai chuyển đất vườn, ao cùng thửa lên đất ở. Đây là ngày phải **có quyết định**, không phải ngày nộp hồ sơ.
- **Các ngày lịch ngược** — ngày bắt đầu muộn nhất, hạn nội bộ có quyết định, ngày tiền phải sẵn — lấy từ trang LichNguoc của file Excel với số mẫu nhà ông Lương. Đó là **ước lượng minh hoạ**; ngày của bạn phải tính lại theo thời hạn thủ tục của tỉnh mình.

Mọi mốc của luật mới trên trang này viết theo thông tin Quốc hội và báo chí công bố đến 25/11/2026 — kiểm lại khi có toàn văn.

Dòng thời gian trên một trang

```
DÒNG THỜI GIAN 25/11/2026 → 01/01/2028  (★ = mốc luật · ◆ = hạn của nhà bạn · ·
= ngày lịch ngược)

25/11/2026  ·  Ngày chốt thông tin của tài liệu. Còn 402 ngày đến 01/01/2028.
   │           Còn 217 ngày đến 30/6/2027.
```

```
   |           VIỆC: rà sổ 60 phút · tính tiền SDĐ bằng bảng giá thật · họp gia
đình
   |
31/12/2026  ★  Hết năm cuối cùng mọi giao dịch chạy trọn theo luật hiện hành
   |
01/01/2027  ★  Công chứng theo cách tiếp cận mới; Luật Công chứng sửa đổi
04/2026/QH16
   |           có hiệu lực; luật thuế sửa đổi có hiệu lực. Tỉnh có thể ban hành
   |           hệ số điều chỉnh giá đất mới áp dụng từ ngày này.
   |           VIỆC: tra lại hệ số năm 2027 · hỏi công chứng trước khi ký
   |
ĐẦU 02/2027 ·  TẾT ĐINH MÙI — bộ phận một cửa nghỉ, người cần ký về quê
   |           VIỆC TRƯỚC TẾT: đo đạc · xin văn bản về quy hoạch · xử lý thế
chấp
   |                           · chốt nguồn tiền · biên bản họp gia đình
   |
01/3/2027   ·  (Hà Nội) Quyết định thủ tục 105/2026 chỉ áp dụng đến trước ngày
này
   |           → hỏi xã mẫu đơn, thủ tục mới
   |
04/3/2027   ·  BẮT ĐẦU HỒ SƠ MUỘN NHẤT cho hạn thận trọng (Tết nằm trước ngày
này,
   |           không làm lùi phép tính; khởi động trước Tết là lời khuyên an
toàn)
   |
29/4/2027   ·  Hạn nội bộ: nên có QUYẾT ĐỊNH (biên an toàn 60 ngày)
   |
18/6/2027   ·  Tiền sử dụng đất phải sẵn sàng / đã nộp theo thông báo
   |
30/6/2027   ◆  HẠN THẬN TRỌNG — có quyết định chuyển mục đích trước ngày này
   |           nếu muốn chắc mức ưu đãi 30/50% (Nghị quyết 254)
   |
01/7/2027   ★  Ba luật sửa đổi có hiệu lực chung. Mở thêm cửa cấp sổ cho người
nhận
   |           chuyển nhượng trước 01/8/2024. Thuế đất bỏ hoang 0,2%, sai mục
đích
   |           0,15%. Cấm chủ đầu tư thu tiền dưới mọi hình thức khi chưa đủ
điều kiện.
   |           Ưu đãi 30/50% còn hay hết: có dấu hiệu sẽ hết, CHƯA văn bản nào
chốt.
   |
06/9/2027   ·  BẮT ĐẦU HỒ SƠ MUỘN NHẤT cho hạn muộn (chỉ dùng khi đã có xác nhận
   |           chính thức rằng ưu đãi còn, hoặc khi không có ưu đãi để giữ)
   |
01/11/2027  ·  Hạn nội bộ có quyết định — theo hạn muộn
   |
20/12/2027  ·  Tiền phải sẵn sàng — theo hạn muộn
   |
31/12/2027  ◆  HẠN MUỘN — ngày cuối giá đất tính theo Luật Đất đai 2024 + Nghị
quyết 254
```

```
    |           (cũng là ngày hết hợp đồng thuê xưởng của chị Hoà ở Chương 10)
    |
01/01/2028  ★  Bảng giá đất + hệ số điều chỉnh theo cơ chế mới, do HĐND tỉnh
quyết;
               dự kiến chu kỳ 3 năm. Con số: chưa ai biết.
```

Bốn mốc của luật: điều gì đổi, ai cần để ý

Mốc	Điều gì đổi	Ai cần để ý nhất	Chắc đến đâu (25/11/2026)	Chương
Đến 31/12/2026	Chưa đổi gì: mua bán, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất giữa cá nhân vẫn công chứng hoặc chứng thực; cọc nhà ở hình thành trong tương lai tối đa 5% và chỉ khi đủ điều kiện	Mọi người	Chắc	1; TL3 Ch 1
01/01/2027	Giao dịch nào phải công chứng do luật quy định hoặc luật giao Chính phủ quy định — **không phải bỏ công chứng**; Chính phủ hai lần chốt giữ công chứng với chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nghị định chưa có. Luật thuế sửa đổi có hiệu lực	Người mua bán, tặng cho, thế chấp, góp vốn	Chắc về mốc; danh mục chi tiết chưa có; nửa đầu 2027 "cứ công chứng"	1, 7, 10; TL3 Ch 2
01/7/2027	Ba luật có hiệu lực chung: quy hoạch (bỏ quy hoạch sử dụng đất cấp xã nhưng **vẫn có kế hoạch sử dụng đất cấp xã**), nhà ở xã hội, cấm thu tiền giữ chỗ, mở cửa cấp sổ; thuế đất bỏ hoang 0,2%	Người có đất chưa sổ, người mua nhà, nhà đầu tư, doanh nghiệp nhận đất	Chắc về mốc; chi tiết chờ toàn văn và nghị định	1, 5, 6, 9, 10; TL2; TL3 Ch 3–4
01/01/2028	Bảng giá đất + hệ số theo cơ chế mới, HĐND tỉnh quyết, dự kiến 3 năm một lần, "có tăng, có giảm"	Người chuyển mục đích, người cấp sổ có nộp tiền sử	Chắc về mốc; chu kỳ 3 năm khá chắc; mức thay đổi không ai ước	3, 8; TL3 Ch 5

Mốc	Điều gì đổi	Ai cần để ý nhất	Chắc đến đâu (25/11/2026)	Chương
		dụng đất, người thuê đất		

Việc gì phải xong trước mốc nào

Đây là phần quan trọng nhất của trang. Đọc theo hàng có việc của gia đình bạn.

Việc của bạn	Mức gấp	Phải xong trước	Vì sao	Chương
Chuyển đất vườn, ao cùng thửa lên đất ở (chưa dùng ưu đãi)	Rất gấp	**Có quyết định** trước 30/6/2027; bắt đầu muộn nhất 04/3/2027, khởi động trước Tết	Ưu đãi 30/50% có thể hết cùng Nghị quyết 254 vào 01/7/2027 — có dấu hiệu — dự thảo 7/2026 dự kiến bãi bỏ Nghị quyết 254 khi luật mới có hiệu lực — nhưng chưa văn bản chính thức nào chốt	2, 5, 8
Chuyển mục đích không có ưu đãi (đã dùng suất, hoặc tính 100%)	Gấp vừa	**Có quyết định** trước 31/12/2027; bắt đầu muộn nhất 06/9/2027	Bảng giá mới từ 01/01/2028; chưa biết cao hay thấp	3, 5
Rà sổ, gom giấy tờ, xử lý thế chấp, tranh chấp	Làm ngay	Trước Tết Đinh Mùi	Là cục đá chặn mọi việc khác	4
Xin văn bản trả lời về quy hoạch, kế hoạch cho thửa	Làm ngay	Trước khi bỏ tiền đo vẽ; với lô "kiểm điều kiện": trước 30/6/2027	Căn cứ cho phép đến 30/6/2027 theo luật hiện hành; sau đó theo luật mới — chưa chắc	5, 9; TL2 Phần A
Cấp sổ cho đất giấy tay	Chuẩn bị ngay,	Gom chứng cứ ngay; nộp từ	Cửa mới mở từ 01/7/2027; cửa sổ 01/7–31/12/2027 là **suy luận** của tác giả	6, 9

Việc của bạn	Mức gấp	Phải xong trước	Vì sao	Chương
mua trước 01/8/2024	nộp khi cửa mở	01/7/2027 khi có nghị định		
Sang tên đất giấy tay khi người bán còn hợp tác	Không cần chờ	Bất cứ lúc nào, càng sớm càng chắc	Đường của luật hiện hành, không phụ thuộc luật mới	6
Tách thửa, hợp thửa	Theo nhu cầu	Trước khi cần sổ riêng (xây, vay, bán)	Không phát sinh tiền sử dụng đất; để ý quyết định diện tích tối thiểu mới của tỉnh sau 01/7/2027	6
Tặng cho giữa cha mẹ – con	Theo nhu cầu	Sau khi chuyển mục đích (nếu có đất vườn cùng thửa)	Miễn thuế TNCN và lệ phí trước bạ; bảng giá 2028 hầu như không chạm tới	7
Quyết định giữ, bán lô đất ở để trống	Không có mốc ép bán	Tự đặt hạn của mình	Định nghĩa “đất bỏ hoang” chờ nghị định; đừng để tin nhắn tạo mốc giả	9
Ký hợp đồng đất làm xưởng, nhận góp vốn bằng đất	Theo kế hoạch Capex	Hỏi công chứng trước khi ký quanh 01/01/2027; đưa đất vào sử dụng đúng tiến độ từ 01/7/2027	Thuế đất chậm đưa vào sử dụng; vốn nằm im	10
Đặt cọc mua nhà dự án	Không vội	Chỉ khi dự án đủ điều kiện, có văn bản	Cấm thu tiền khi chưa đủ điều kiện — đã sai từ hôm nay, không đợi 2027	TL2 Phần B; TL3

Một quy tắc rút ra từ bảng: **chỉ những việc làm phát sinh tiền sử dụng đất mới thật sự chạy đua với bảng giá.** Tách thửa và tặng cho con thường bị gộp nhầm vào rổ “phải làm trước 2028”. Chúng có lý do để làm sớm — là bước trên

đường xây nhà cho con, hoặc vì quy định thủ tục sắp đổi — nhưng không phải vì sợ bảng giá.

Lịch ngược của nhà ông Lương — hai hạn, hai lịch

Số ngày từng bước là ước lượng minh hoạ trong file Excel; biên an toàn 60 ngày lịch trước hạn.

Bước	Ngày làm việc (ước lượng)	Theo hạn thận trọng 30/6/2027	Theo hạn muộn 31/12/2027
1. Gom giấy tờ, xin văn bản về quy hoạch	10	04/3/2027	06/9/2027
2. Đo vẽ phần xin chuyển	10	18/3/2027	20/9/2027
3. Nộp hồ sơ	1	01/4/2027	04/10/2027
4. Thẩm định, xác minh thực địa	15	02/4/2027	05/10/2027
5. Ra quyết định	5	23/4/2027	26/10/2027
Hạn nội bộ có quyết định	—	29/4/2027	01/11/2027
Tiền phải sẵn sàng trước	—	18/6/2027	20/12/2027

Hai lời nhắc. Thứ nhất, Tết Đinh Mùi (06/02/2027) rơi trước ngày 04/3/2027 nên không làm lùi phép tính; nhưng file chưa trừ Giỗ Tổ Hùng Vương và ngày nghỉ bù rơi vào giữa các bước — bạn nhập theo thông báo nghỉ chính thức. Lời khuyên khởi động trước Tết là biên an toàn, vì thủ tục quanh Tết thường chậm, không phải kết quả của phép tính. Thứ hai, chỉ chọn lịch hạn muộn khi đã có xác nhận chính thức rằng ưu đãi còn đến cuối năm 2027, hoặc khi mảnh đất của bạn không có ưu đãi nào để giữ.

Đang vướng gì thì mở đâu

Bạn đang vướng	Mở TL1	Mở file Excel	Mở TL2 / TL3
Nghe tin “luật mới, sang năm gấp mười”, không biết thật giả	Chương 1	—	—

Bạn đang vướng	Mở TL1	Mở file Excel	Mở TL2 / TL3
Không biết lên thổ cư phải nộp bao nhiêu	Chương 2	TienSDD_4KichBan	TL3 Ch 5
Không biết làm năm 2027 hay chờ 2028	Chương 3, 8	TienSDD_4KichBan, DongTien	—
Sổ cũ, nhiều thửa, không biết thửa nào làm trước	Chương 4	RaSoatSo	—
Không biết phải bắt đầu hồ sơ từ ngày nào	Chương 5	LichNguoc	—
Đất mua giấy tay chưa sang tên	Chương 6	RaSoatSo	TL3 Ch 1, 3
Định tách thửa chia cho con	Chương 6, 7	—	—
Bố mẹ muốn tặng cho, chưa biết đứng tên ai, làm trước hay sau	Chương 7	DongTien (khoản góp)	TL3 Ch 2
Không biết tiền nộp lấy từ đâu mà vẫn giữ dự phòng	Chương 8	DongTien	—
Có nhiều lô đất, nhận tin nhắn “thuế bỏ hoang, bán ngay”	Chương 9	DanhMuc	—
Lô đất nông nghiệp mua vì tin “sắp lên quy hoạch”	Chương 4, 9	RaSoatSo, DanhMuc	TL2 Phần A
Doanh nghiệp cần đất làm xưởng năm 2027	Chương 10	—	TL2 Ch 4
Được mời đóng “phiếu ưu tiên”, “giữ chỗ” cho căn hộ dự án	Chương 1	—	TL2 Phần B; TL3 Ch 6
Đã ký mua nhà ở xã hội, lo không bán lại được	—	—	TL3 Ch 4

Nếu bạn chưa biết mình vướng ở đâu, quay lại Bài tự định vị: cây xếp ô ở đó đã chọn sẵn chương cho bạn. Còn nếu đã biết, đừng đọc tuần tự — mở đúng ô, làm đúng việc, rồi quay lại đọc trọn khi có thời gian.