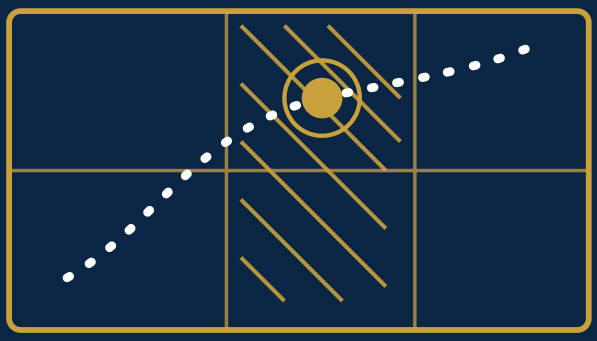
TỦ SÁCH DR LAND · CẨM NANG THỰC CHIẾN



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.

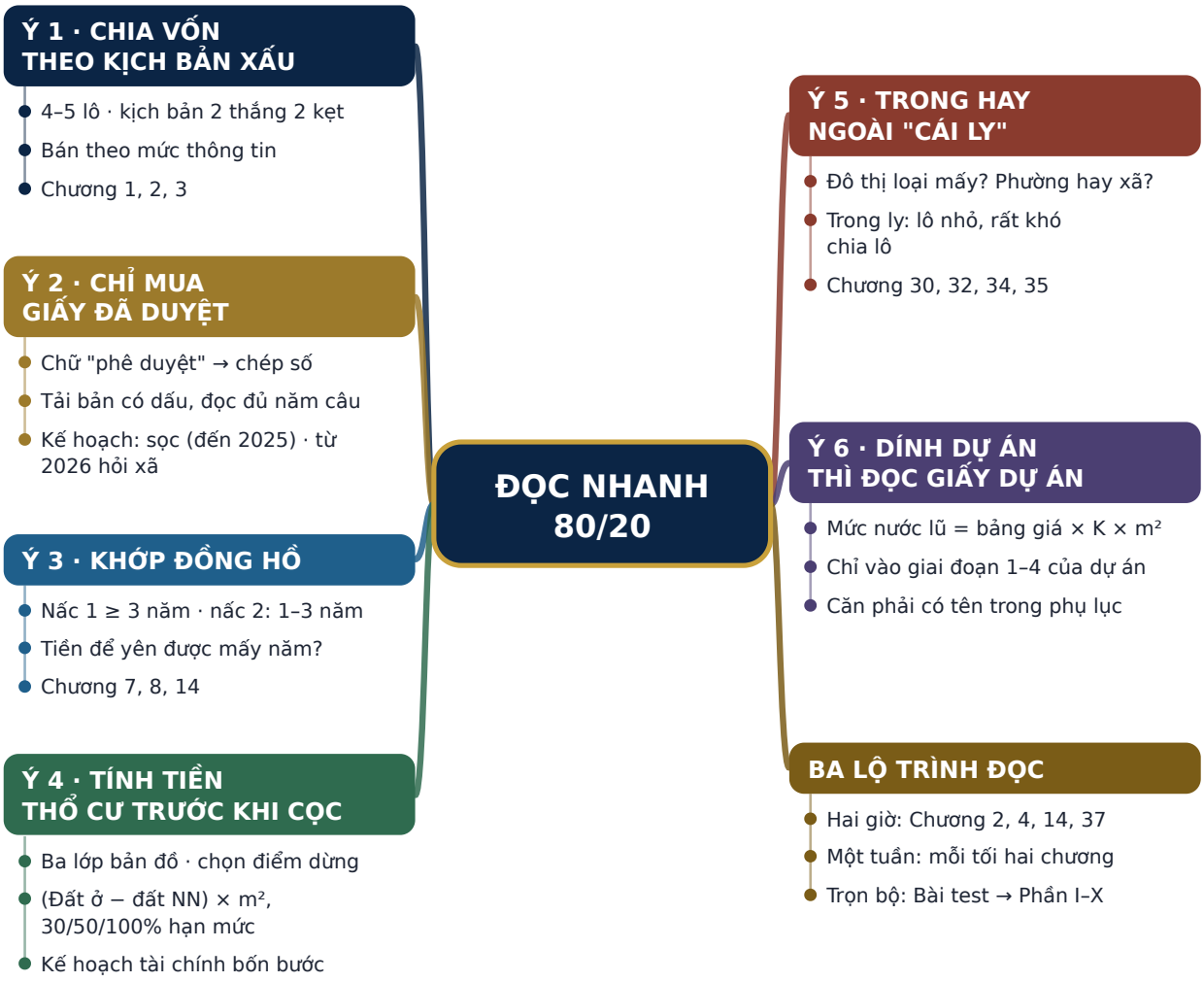
Ý	Hai giờ tối nay	Một tuần, mỗi tối một giờ	Trọn bộ
1	Chương 2 (đọc trọn)	Tối 1: Chương 1, 2 · Tối 2: Chương 3	Phần I — Chương 1–4
2	Chương 4 (đọc trọn)	Tối 2: Chương 4 · Tối 3: Chương 7	Thêm Chương 15, 19, 20

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

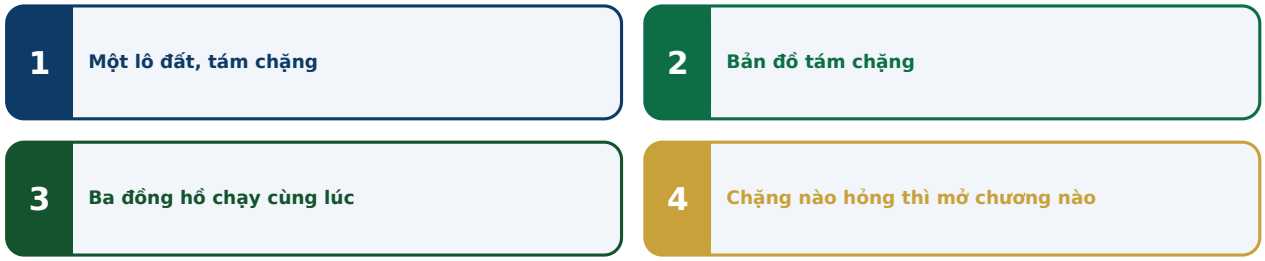
Còn mười lăm phút nữa? Lật đến Phụ lục E, làm Lần 1 bài kiểm tra 30 câu. Đừng mở sách, mỗi câu dưới một phút, không biết thì cứ chọn nhưng đánh dấu "?" bên cạnh. Ghi vào phiếu trả lời rồi gấp lại. Đọc xong sách, bạn làm Lần 2 và so — khoảng cách giữa hai con số là thứ cuốn sách thật sự để lại cho bạn.

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.

BẢN ĐỒ 1: VÒNG ĐỜI MỘT LÔ ĐẤT THEO QUY HOẠCH

Tám chặng từ lúc nghe tin đến lúc bán ra — mỗi chặng một tờ giấy, một chiếc đồng hồ, một khoản tiền, và một chương để mở.

Một lô đất, tám chặng



Đường đi của Bản đồ 1 — 4 chặng, đọc theo thứ tự

Tình huống minh hoạ. Anh Tuấn — kỹ sư điện ở Hà Nội, 38 tuổi, hai tỷ tiền mặt, chưa từng mua đất — vừa đi một vòng Bình Thuận về. Bác Sáu, một nông dân có ba sào đất trồng cây, muốn bán bớt một sào cho con gái làm vốn. Một sào ở đây là khoảng một nghìn mét vuông: mấy hàng điều, vài trụ thanh long đã cỗi, con đường đất đỏ chạy ngang. Bác chào giá một tỷ. Trên bản đồ quy hoạch, ô đất nằm trong một khung màu ghi ONT — đất ở nông thôn. Trên bản đồ kế hoạch năm nay, ô đó chưa có sọc.

Tối hôm đó anh gọi cho tôi:

> *— "Anh ơi, em đọc nhiều quá giờ rối. Em chỉ muốn hỏi một câu: mảnh của bác Sáu, bao giờ thì nó thành tiền?"*

> *— "Em đang hỏi câu của chặng cuối cùng. Mảnh đất đó phải đi qua tám chặng mới tới chỗ thành tiền. Em biết mình đang đứng ở chặng mấy không?"*

> *— "Dạ… chặng em vừa đi xem đất về?"*

> *— "Chặng hai. Còn sáu chặng nữa. Mỗi chặng có một tờ giấy chứng minh, một chiếc đồng hồ, và một khoản tiền phải tính trước."*

Tôi vẽ cho anh tấm bản đồ dưới đây. Nó không dạy gì mới; nó **đặt mọi chương lên cùng một đường đi**, để bạn biết lô đất trước mặt đang đứng ở đâu, chặng tiếp theo cần giấy gì, và khi vướng thì mở chương nào.

Hành trình của mảnh đất bác Sáu dưới đây **chưa xảy ra** — anh Tuấn còn chưa đặt cọc. Tôi dùng nó như một lô mẫu. Ba điều cần biết trước:

- **Không phải lô nào cũng đi đủ tám chặng.** Chặng 7 là nhánh rẽ, chỉ dành cho lô nằm trong hoặc sát ranh một dự án.
- **Bạn không phải đi tới chặng cuối.** Như Chương 17 chỉ ra, người mới thường xuống tàu sau lần bán đầu tiên; người mua lại từ bạn chỉ là người lên tàu ở chặng giữa.
- **Thủ tục đã đổi.** Bản đồ vẽ từ các hồ sơ trong sách, phần lớn trước 2024–2026. Thứ tự các chặng vẫn đúng như một cách nghĩ; thủ tục, cơ quan và cách tính tiền hiện hành thì đọc kèm Phụ lục B.

Bản đồ tám chặng

Đây là trang tôi muốn bạn đánh dấu. Mỗi hàng là một chặng. Cột thời gian lấy từ các hồ sơ trong sách, chỉ để tham khảo — mỗi tỉnh, mỗi năm nhanh chậm khác nhau.

Chặng	Lô đất đang ở đâu	Cơ quan / giấy tờ chứng minh	Thời gian thường gặp (tham khảo)	Tiền phải tính	Chương đọc
1. Nghe tin	Đất trồng cây ở một vùng "nghe nói sắp có…"	Chưa có giấy: tin báo, môi giới, tin nhắn. Chữ "đề xuất" chưa phải "phê duyệt"	Đề xuất có thể nằm trên giấy 5–10 năm (cầu Cát Lái)	Chưa bỏ đồng nào	4, 11

Chặng	Lô đất đang ở đâu	Cơ quan / giấy tờ chứng minh	Thời gian thường gặp (tham khảo)	Tiền phải tính	Chương đọc
2. Kiểm chứng văn bản	Vùng có tiêu chí quy hoạch đã duyệt; lô hiện trên bản đồ quy hoạch	Quyết định, công văn phê duyệt có dấu, chữ ký; bản đồ quy hoạch; bản đồ kế hoạch năm hiện hành	Đã duyệt: khoảng 1–2 năm khởi công, 3–4 năm hoàn thành	Tiền đi lại; vài tuần chờ tìm văn bản	4, 7, 15
3. Mua và chia vốn	Đất trồng cây (ưu tiên CLN) trong khung đất ở, ngoài "cái ly"	Sổ ghi đúng loại đất; ba lớp bản đồ; phiếu đô thị loại mấy, phường hay xã	Chờ tăng giá 1–2 năm, phù hợp nhất 2–3 năm	Giá mua; 2 tỷ chia khoảng 4 lô × 500 triệu (Bình Thuận 2019); để sẵn tiền lên thổ cư	2, 16, 30, 37
4. Chờ vào kế hoạch	Từ "quy hoạch đất ở" sang "kế hoạch đất ở" — ô có sọc	Đến 2025: công văn đăng ký nhu cầu; quyết định phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm; bản đồ có sọc. Từ 2026: hỏi UBND xã (chưa chắc)	Cửa đăng ký thường nửa tháng–1 tháng; tổng hợp 2–3 tháng; lô chưa vào kế hoạch: khoảng 2 năm + 1 năm	Tiền nằm chờ (cộng lãi nếu vay); điểm bán lần 1 và bán lần 2	7, 17, 18, 19, 20
5. Lên thổ cư	Từ đất trồng cây thành đất ở, toàn phần hoặc một phần	Quy hoạch đã duyệt ghi đất ở; đơn, sổ gốc, giấy hẹn, thông báo nộp tiền. Từ 01/7/2025: Chủ tịch UBND cấp xã cho phép	Mẫu giấy hẹn năm 2020: 30 ngày làm việc; nơi khác từ một tuần tới 40 ngày	(Giá đất ở − giá đất nông nghiệp) × m^2 (đất vườn, ao cùng thửa có nhà: 30/50/100% theo hạn mức), theo bảng giá đúng năm; hệ số K của cá nhân: chưa chắc, hỏi cơ quan thuế	22, 24, 37–41

Chặng	Lô đất đang ở đâu	Cơ quan / giấy tờ chứng minh	Thời gian thường gặp (tham khảo)	Tiền phải tính	Chương đọc
6. Tách thửa, bán theo tầm tiền	Lô chia hoặc giữ nguyên cho vừa túi người mua nơi đó	Văn phòng đăng ký đất đai; quy định tách thửa của tỉnh; phiếu "trong hay ngoài ly"	Ngoài ly: có thể nộp hồ sơ tách sổ trong khoảng một năm rồi bán	Đo đạc, tách thửa, công chứng, thuế phí	30–35
7. Dự án, bồi thường (nhánh rẽ)	Lô nằm trong hoặc sát ranh một dự án	Chủ trương → chấp thuận nhà đầu tư → tiến độ giải phóng mặt bằng → công thức → phương án bồi thường (từ 2026 theo bảng giá × hệ số) → thu hồi	Cam Ranh: chủ trương 01/04/2023, chấp thuận 08/08/2023, giải phóng mặt bằng ba đợt trong 2023–2024	Sàn = bảng giá × K × m²; chỉ tính bồi thường về đất	3, 46–50
8. Bán ra	Lô có sọc, sổ đất ở, hoặc lô đã rõ quy hoạch	Sổ, hợp đồng, công chứng	Đất đã thổ cư mua để đầu tư: 1–2 năm; đi tới bán lần 3: tổng trên 3 năm	Thuế phí khi bán; lô dính quy hoạch đã công khai: sàn là giá mua	3, 11, 17, 48

Đọc bảng này thế nào

Cột "Cơ quan / giấy tờ chứng minh" quan trọng nhất. Lô chỉ thật sự sang chặng mới khi bạn cầm được tờ giấy của chặng đó. Ở Chương 19, anh Phong hỏi hai người bán đất ở Lâm Đồng "kế hoạch năm nào, quyết định số mấy": một người gửi ngay số quyết định, một người nói "để em hỏi lại" và không gọi lại.

Cột "Tiền phải tính" điền trước khi đặt cọc. Nhất là chặng 5: Chương 37 cho thấy cùng một lô, chỉ đổi đơn giá trên bảng giá, tỷ suất lời có thể đi từ 150% xuống 20%.

Thứ tự không đảo được, nhưng chặng 4 đã đổi vai. Thời Luật Đất đai 2013, chưa đăng ký thì chưa vào kế hoạch, chưa vào kế hoạch thì chưa nộp hồ sơ (Chương 17, 21). Theo khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai 2024 (thủ tục theo Điều 44

Nghị định 102/2024), Chương 39 chỉ ra: với hộ gia đình, cá nhân có đất nông nghiệp trong khu dân cư hoặc cùng thửa có đất ở, căn cứ chuyển sang đất ở là **quy hoạch** đã phê duyệt — không bắt buộc chờ ô có sọc. Với người đứng tên cá nhân, chặng 4 từ cổng bắt buộc thành một tín hiệu: đến 2025, ô có sọc là dấu "sắp diễn ra" đáng tin và dễ bán cho mọi loại người mua; từ 2026 hỏi UBND xã về kế hoạch cấp xã (chưa chắc). Với tổ chức, và với đất ngoài khu dân cư, kế hoạch sử dụng đất có thể vẫn là căn cứ — chưa chắc. Thủ tục từng địa phương hiện nay ra sao, tôi chưa chắc — đọc kèm Phụ lục B và hỏi tại chỗ.

Lô của bác Sáu đi qua tám chặng

Chặng 1 — Nghe tin. Câu đầu tiên anh Tuấn nghe là câu quen: "đất này rồi sẽ lên thổ cư thôi". Chương 16 đã nói: bản đồ không có khung đất ở thì đó chỉ là lời hứa. Việc ở chặng này là hỏi: tin này "đề xuất" hay "phê duyệt"?

Chặng 2 — Kiểm chứng văn bản. Vùng này có văn bản thật: sân bay Phan Thiết được duyệt nâng cấp, Mũi Né được duyệt là khu du lịch quốc gia năm 2018, cùng cao tốc Dầu Giây – Phan Thiết 99 km (Chương 4). Trên bản đồ, ô của bác Sáu nằm trong khung ONT, chưa có sọc. Anh Tuấn đang đứng ở đây.

Chặng 3 — Mua và chia vốn. Một tỷ cho một sào chỉ là bước 1 của kế hoạch tài chính bốn bước. Điền thử bước 2 với đơn giá giả định mười triệu một mét, lên một trăm mét thổ cư là thêm một tỷ: toàn bộ hai tỷ nằm trong một lô, phá đúng nguyên tắc chia vốn của Chương 2. Anh hoãn cọc để tải bảng giá về đọc (Chương 37). Phiếu "cái ly" thì qua: ô đất ở xã, ngoài vùng siết phân lô.

Chặng 4 — Chờ vào kế hoạch. Chính bác Sáu là bài học. Ở Chương 18, hai mảnh sát vách cùng một khung đất ở; nhà bên cạnh lên được thổ cư, bác thì không — theo cách làm đến 2025, chỉ vì nhà kia đọc bảng tin xã và đăng ký nhu cầu đúng hạn. Từ 2026 cách làm này chưa chắc còn nguyên. Chặng này có hai điểm bán: bán lần 1 khi lô còn là "quy hoạch đất ở", bán lần 2 khi đã là "kế hoạch đất ở". Với lô đầu tiên, Chương 17 khuyên anh Tuấn dừng ở bán lần 1.

Chặng 5 — Lên thổ cư. Nếu đi tiếp, anh gặp ba con số. Hạn mức: theo văn bản cũ của Bình Thuận, xã 300 m^2; lô một nghìn mét có thể lên toàn phần hay một phần, nhưng với đất vườn, ao cùng thửa có nhà, tiền tính 30% trong hạn mức, 50% phần vượt đến 1 lần, 100% phần còn lại; lô đất trồng cây tách riêng như của bác Sáu nhiều khả năng tính 100% (Chương 24). Đơn giá: hồ sơ Phú Quý ở

Chương 40 cho thấy quên hệ số K thì con số tính ra chưa bằng một nửa con số thật. Bảng giá: từ 01/01/2026 đã là bảng mới (Chương 41).

Chặng 6 — Tách thửa, bán theo tầm tiền. Ở một xã như của bác Sáu, Chương 34 và 35 cho thấy một nghìn mét vuông đã là "lô nhỏ", vừa túi phần lớn người mua ở đó. Chỉ khi là khu lớn, anh mới tính tách thửa — và hỏi diện tích tối thiểu của tỉnh trước khi vẽ ra mười lô.

Chặng 7 — Dự án, bồi thường. Giả sử báo đưa tin tỉnh đề xuất một khu phức hợp sát lô. Chương 3 trả lời: ở mức đề xuất, bán chủ động vẫn là bán sạch. Nếu ranh đã công khai và lô nằm trong, Chương 46 và 47 bắt anh tính "mức nước lũ" — và với đất nông nghiệp, mức đó có thể nằm rất sâu dưới giá mua.

Chặng 8 — Bán ra. Bán ở chặng nào thì kể câu chuyện của chặng đó: lô "quy hoạch đất ở" chưa phải lô "sắp có sổ". Giá thì đàm phán từ con số của Nhà nước rồi mới nâng lên (Chương 48). Lô kẹt thì giá sàn là giá mua.

Phiếu định vị

Mỗi lô bạn đang xem hoặc đang giữ, điền một phiếu. Nó trả lời ngay câu anh Tuấn hỏi: lô này đang đứng ở đâu.

```
PHIẾU ĐỊNH VỊ LÔ ĐẤT TRÊN VÒNG ĐỜI — BẢN ĐỒ 1

Lô: ..................  Thửa ...... Tờ ......  Diện tích: ........ m²
Xã/phường (theo địa giới hiện hành): ..................  Ngày điền: ..........
Người đứng tên dự kiến:  □ Cá nhân/hộ gia đình   □ Công ty

ĐÁNH DẤU TỜ GIẤY ĐANG CẦM ĐƯỢC (mỗi ô phải có số, ngày):
□ 2  Văn bản phê duyệt tiêu chí quy hoạch: số ........ năm ........
□ 2  Bản đồ quy hoạch: ô đất ghi ...... (ONT / ODT / khác → dừng)
□ 3  Sổ ghi loại đất: ......   Trong "cái ly"?  □ Có  □ Không   (tra ngày
......)
□ 4  Ô có sọc trên kế hoạch năm ......   Quyết định số ........
□ 5  Đã tính tiền lên thổ cư: ........ m² × ........ đ/m² = ........ đ
     (bảng giá năm ......, hệ số ......, hạn mức ...... m²)
□ 6  Quy định tách thửa của tỉnh: tối thiểu ...... m²
□ 7  Có dự án quanh lô?  □ Không  □ Có: đang ở giai đoạn ...... /6
     Mức nước lũ nếu bị thu hồi: ........ đ
□ 8  Điểm dừng tôi chọn:  □ Bán lần 1  □ Bán lần 2  □ Bán lần 3 (sổ đất ở)

LÔ ĐANG Ở CHẶNG: ......  (= ô cao nhất đã có giấy, không phải ô người bán nói)
VIỆC TIẾP THEO: .........................   MỞ CHƯƠNG: ......
```

Luật của cả bản đồ: chặng của lô đất là **ô cao nhất bạn đã cầm được giấy**.

Ba đồng hồ chạy cùng lúc



Tóm tắt: Bản đồ tám chặng

Bản đồ cho biết lô đất đang ở đâu. Nhưng câu “bao giờ thành tiền” còn phụ thuộc ba chiếc đồng hồ chạy song song, mỗi chiếc do một người khác vặn.

Đồng hồ của Nhà nước đo khoảng cách từ chữ quy hoạch tới việc thật sự làm. Chương 8 và 14 chia ba nấc: định hướng cần từ ba năm trở lên; kế hoạch hàng năm từ một đến ba năm — nhanh một, trung bình hai, chậm ba; đã có thổ cư thì một đến hai năm nếu mua để bán lại. Hồ sơ Bình Thuận khớp nhịp trung bình: quyết định lớn ra cuối 2018, sân bay khởi công khoảng tháng 4–5/2021. Bạn không vặn được chiếc này; chỉ đọc được nó, bằng văn bản.

Đồng hồ của đồng tiền đo số năm tiền của bạn để yên được. Đây là chiếc duy nhất bạn tự vặn, và cũng hay bị nói dối nhất. Chương 8 kể anh Phong định đặt vào một mảnh nấc 1 một khoản có phần là vốn lưu động phải rút lại sau mười tám tháng. Chương 17 nhắc: lỡ một đợt đăng ký là cộng một năm cho cả chuỗi, và một năm lãi nếu có vay.

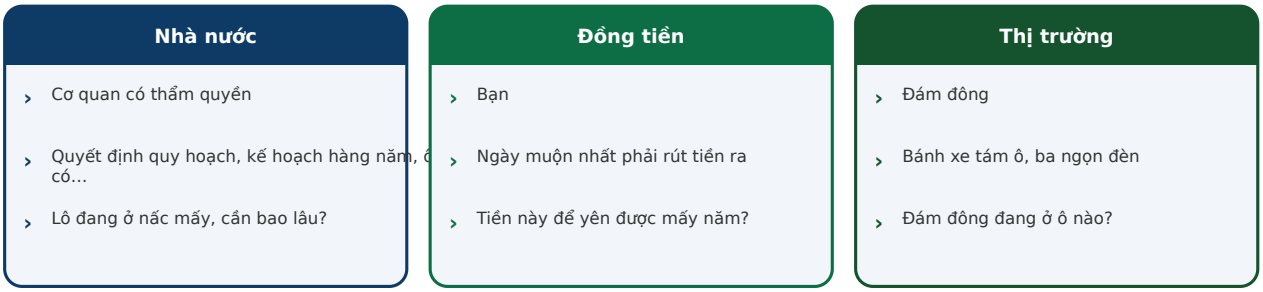
Đồng hồ của thị trường là bánh xe tám ô ở Chương 11, từ định hướng phát triển tới sốt đất, bị chặn, rồi mở lại. Ô 1 đèn xanh, ô 6 đèn vàng, ô 7 đèn đỏ; từ lúc bị chặn tới lúc mở lại thường sáu tháng đến một năm.

Đồng hồ	Ai vặn	Đọc bằng gì	Câu hỏi phải trả lời	Chương
Nhà nước	Cơ quan có thẩm quyền	Quyết định quy hoạch, kế hoạch hàng năm, ô có sọc, sổ	Lô đang ở nấc mấy, cần bao lâu?	8, 14
Đồng tiền	Bạn	Ngày muộn nhất phải rút tiền ra	Tiền này để yên được mấy năm?	8, 17
Thị trường	Đám đông	Bánh xe tám ô, ba ngọn đèn	Đám đông đang ở ô nào?	11, 13

Luật ghép ba đồng hồ rất ngắn: **đồng hồ tiền phải dài hơn đồng hồ Nhà nước; đồng hồ thị trường chỉ dùng để chọn lúc vào, lúc ra bên trong khung đó.** Người mua vì "đang sốt" là người đạp ga lúc đèn vàng — như anh Phong ở Chương 11, và ba tháng sau đèn chuyển đỏ.

Với mảnh đất bác Sáu, đồng hồ Nhà nước đang ở nấc 1: từ ba năm trở lên. Ở Chương 14, anh Tuấn nói mục tiêu là năm năm nữa xây nhà cho bố mẹ, "có lời sớm thì bán trước". Chờ được năm năm thì khớp; kỳ vọng bán trong một, hai năm thì lệch. Anh không thể ôm cả hai.

Chặng nào hỏng thì mở chương nào



Tóm tắt: Ba đồng hồ chạy cùng lúc

Gặp một dấu hiệu dưới đây, xác định nó thuộc chặng nào rồi mở đúng chương ở cột cuối — đừng đọc lại cả cuốn.

Dấu hiệu bạn gặp	Chặng	Chương mở ngay
Môi giới gửi bản đồ 2030, nói "tập đoàn sắp về", không có số quyết định	1–2	4, 7

Dấu hiệu bạn gặp	Chặng	Chương mở ngay
Tiền chỉ để yên được dưới một năm mà lô mới ở nấc định hướng	3	8, 14
Định mua một lô lớn trong phường để chia nhỏ bán lẻ	3, 6	30, 34
Người bán nói “đã vào kế hoạch” nhưng không có số quyết định	4	19, 20
Lỡ hạn đăng ký nhu cầu, hoặc không biết năm nay xã có mở đợt không	4	18, 21
Lô của cá nhân có quy hoạch đất ở nhưng được trả lời “chưa có sọc thì chưa lên”	5	39 + Phụ lục B
Thông báo nộp tiền cao gấp đôi con số mình tính	5	38, 40
Sổ mới chỉ có một phần đất ở	5	24
Người bán hứa “tách sổ riêng được” cho lô trong phường	6	30, 32
Báo đưa tin đề xuất một dự án sát lô của mình	7	3
Dân trong ranh dự án bán gấp, “giá mềm”	7	47, 48
Sàn mời ký “thỏa thuận giữ chỗ” một căn dự án	7	49, 50
Ai cũng nói chuyện đất, từ quán cà phê tới taxi	8	11, 13
Cần tiền gấp khi lô chưa tới điểm dừng đã chọn	3, 8	17, 3

Trang kế tiếp là sơ đồ tư duy của Bản đồ vòng đời.



Sơ đồ tư duy Bản đồ 1 — Vòng đời một lô đất theo quy hoạch

Gấp trang này lại thì làm gì ngay

🎯 Bạn đang ở tầng nào?

Nếu bạn là người mới, vốn 1–3 tỷ. Lô đầu tiên, đi trọn chặng 1 đến 3 và bán ở lần bán đầu tiên để có một vòng kinh nghiệm thật. Việc tuần này: điền phiếu định vị cho đúng một lô bạn đang để ý. Ô nào chưa có giấy thì để trống — và đừng cọc khi ô số 2 còn trống.

Nếu bạn là môi giới muốn lên nhà đầu tư. Bạn sống ở chặng 1 và chặng 8 mỗi ngày; phần còn thiếu nằm ở chặng 4 và 5. Gắn cho mỗi lô trong giỏ hàng một

phiếu định vị; khách hỏi “bao giờ lên thổ cư” thì trả lời bằng số chặng và số văn bản. Thương vụ tự đứng tên đầu tiên nên là lô bạn đi được tới bán lần 2.

Nếu bạn đã có deal, muốn lên quy mô. Xếp toàn bộ danh mục lên tám chặng. Mọi lô dồn ở chặng 3 là nhiều tiềm năng mà ít tài sản sắp về đích. Lô ở chặng 7 chưa tính mức nước lũ là việc phải làm trước cả việc mua thêm. Danh mục khoẻ có các lô gối đầu nhau qua các chặng, như các vụ mùa.

⚠️ Rủi ro & điều kiện áp dụng

- **Thủ tục đã đổi theo chính quyền hai cấp và Nghị quyết 254/2025.** Từ 01/7/2025 không còn cấp huyện; việc cho cá nhân chuyển mục đích sang đất ở thuộc Chủ tịch UBND cấp xã. Từ 01/01/2026, tiền sử dụng đất tính theo bảng giá đất mới, với một số trường hợp nhân hệ số điều chỉnh. Tên cơ quan, thời hạn, mẫu đơn trong các chương là của hồ sơ cũ — đọc kèm Phụ lục B.
- **Luật đang được sửa.** Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản đang được Quốc hội xem xét sửa đổi; các chặng 4, 5 và 6 có thể đổi tiếp. Theo dõi Phụ lục B và hỏi cơ quan địa chính trước mỗi lần xuống tiền.
- **Tên tỉnh, huyện, xã và cột thời gian là của hồ sơ cũ.** Nhiều tỉnh đã sáp nhập, nhiều xã thành phường; “trung bình hai năm” có thể thành ba năm hoặc hơn.
- **Đi đúng tám chặng vẫn có thể gặp chuyện.** Bản đồ không thay việc chia vốn ở Chương 2.

> Số liệu và văn bản trong chương này là của thời điểm nêu kèm. Quy định về đất đai thay đổi theo năm và theo tỉnh — trước khi xuống tiền, hãy tải văn bản mới nhất của đúng địa phương bạn mua và hỏi trực tiếp cán bộ địa chính.

✅ Checklist Bản đồ 1

```
□ Xác định lô đang ở chặng mấy — theo tờ giấy đã cầm, không theo lời người bán
□ Tin nghe được là "đề xuất" hay "phê duyệt"? Có số văn bản, bản có dấu chưa?
□ Đọc đủ ba lớp bản đồ: hiện trạng · quy hoạch · kế hoạch (có sọc hay chưa)
□ Tra "trong hay ngoài cái ly" theo địa giới hiện hành, ghi ngày tra
□ Điền cột "tiền phải tính" cho chặng 3 và chặng 5 TRƯỚC khi cọc
□ Ghi đồng hồ Nhà nước (nấc mấy) và đồng hồ tiền (để yên mấy năm) — tiền phải dài hơn
```

```
□ Chọn trước điểm dừng: bán lần 1 / bán lần 2 / bán lần 3
□ Có dự án quanh lô? Ghi giai đoạn dự án và mức nước lũ
□ Đánh dấu chương cần mở cho chặng kế tiếp
□ Đọc kèm Phụ lục B cho mọi bước thủ tục và tiền nộp
```

Bản đồ đã trải ra trước mặt. Nhưng trước khi đặt chân lên chặng đầu tiên, có hai luật chơi phải thống nhất: không dùng hiểu biết về quy hoạch để đẩy rủi ro sang người khác, và không để một chữ "sào" lừa mình ngay từ phép tính đầu tiên — Chương 1.