TỦ SÁCH DR LAND · TÀI LIỆU 1 · COMBO GIẢI ĐỘC BẪY TIỀN GIẢ

CANTILLON

TIỀN GIẢ · SỨC MUA · TÀI SẢN THẬT

GIẢI MÃ BẪY TIỀN GIẢ & HIỆU ỨNG CANTILLON

Nghệ thuật đứng gần "vòi tiền" để tài sản tự phình to theo lạm phát

I II III

Đọc nhanh 80/20 · 5 sơ đồ tư duy · bài kiểm tra 20 câu · 40 thẻ ghi nhớ · 15 checklist
Số liệu và pháp lý kiểm đến 24/11/2026

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 9
Bài tự định vị — Bạn đang đứng ở đâu trong dòng chảy của tiền? 15
Bản đồ: Ba tài liệu, năm bước thoát bẫy 19

PHẦN I — BẪY TIỀN GIẢ: CHIẾC THƯỚC TỰ CO NGẮN

Phần I: Bẫy tiền giả: Chiếc thước tự co ngắn 24
Chương 1: Két sắt không bị cạy, ai đã lấy nửa căn nhà? 27
Chương 2: Cpi của cả nước và chiếc rổ của nhà bạn 37
Chương 3: Phép trừ ba dòng: Lãi suất thực 49
Chương 4: Tiền sinh ra từ đâu 60
Chương 5: 1971 — Ngày đồng tiền rời chiếc neo vàng 71

PHẦN II — HIỆU ỨNG CANTILLON: AI ĐỨNG GẦN VÒI TIỀN

Phần II: Hiệu ứng Cantillon: Ai đứng gần vòi tiền 82
Chương 6: Paris 1720 — Người ngồi cạnh vòi tiền 85
Chương 7: Dòng tiền mới chảy ở Việt Nam thế nào 96
Chương 8: Đọc năm chỉ báo vĩ mô bằng ngôn ngữ đời thường 107
Chương 9: Chu kỳ dòng tiền: Tiền mặt – vàng – cổ phiếu – bất động sản 119
Chương 10: Đứng gần vòi tiền một cách lương thiện 130

PHẦN III — THOÁT BẪY: MỖI VAI MỘT NƯỚC ĐI

Phần III: Thoát bẫy: Mỗi vai một nước đi 141
Chương 11: Người làm công — Hai lớp bảo vệ và tài sản lớn nhất là năng lực 144
Chương 12: Nhà đầu tư bất động sản — Tài sản thật hay dấu vết của cơn sốt 156
Chương 13: Chủ doanh nghiệp — Tiền nhàn rỗi là một lỗi quản trị 169
Chương 14: Người nghỉ hưu: Tiêu lãi hay tiêu dần vốn 181
Chương 15: Những chiếc bẫy mặc áo "chống lạm phát" 193

PHẦN CUỐI

Lời kết 205
Phụ lục A: Từ điển thuật ngữ 209
Phụ lục B: Bộ checklist — In ra và dùng 217
Phụ lục C: Bài kiểm tra 20 câu — Trước và sau khi đọc 222
Phụ lục D: Thẻ ghi nhớ — 40 ý nên thuộc 232
Đọc tiếp: Từ bộ tài liệu này đi đâu 244
Về tác giả 248

LỜI NÓI ĐẦU

Không một người trong một triệu nhận ra ai đã lấy đi sức mua của mình. Tài liệu này viết cho người muốn là người thứ nhất trong một triệu ấy.

Một câu viết năm 1919 và một mảnh đất năm 2018

Năm 1919, khi châu Âu vừa ra khỏi chiến tranh, nhà kinh tế học John Maynard Keynes viết cuốn *Hệ quả kinh tế của hoà bình*. Trong đó có một đoạn mà tôi đã đọc đi đọc lại nhiều lần. Keynes mở đầu bằng câu "Lenin được cho là đã nói…", rồi viết tiếp ý rằng: bằng lạm phát liên tục, chính phủ có thể âm thầm tịch thu một phần quan trọng của cải của công dân — và không một người trong một triệu nhận ra nguyên nhân.

Hơn một trăm năm sau, tôi gặp đúng câu ấy ở ngoài đời, trong một câu chuyện rất bình thường.

Chú H. là một cán bộ đã nghỉ hưu ở Hà Nội. Năm 2018, chú bán mảnh đất 60 m² ở vùng ven phía Tây thành phố, được 2,4 tỷ đồng, để gửi tiết kiệm lấy lãi dưỡng già. Sáu năm sau, mảnh đất ấy được giao dịch quanh 6 tỷ đồng. Còn 2,4 tỷ của chú — cũng khoản tiền ấy, không mất một đồng nào — không còn đủ để mua một căn hộ hai phòng ngủ ở khu tương đương.

Trong câu chuyện ấy không có kẻ lừa đảo, không có ngân hàng đổ vỡ, không có canh bạc nào. Chú không làm gì sai theo nghĩa thông thường của chữ "sai". Vậy mà, đo bằng chính thứ chú đã bán đi, khoản tiền của chú mất hơn một nửa sức mua. Và khi tôi kể lại chuyện này, phản ứng đầu tiên của hầu hết mọi người không phải là "à, ra vậy", mà là: "Thế ai lấy?"

Tôi viết tài liệu này để trả lời câu hỏi ấy — và quan trọng hơn, để bạn không phải hỏi nó sau sáu năm nữa.

Ba kiểu người tôi nghĩ tới khi viết

Qua nhiều năm tư vấn, tôi thấy những người cần tài liệu này thường thuộc một trong ba kiểu.

Kiểu thứ nhất là người cẩn thận. Bạn đi làm, tiết kiệm đều, gửi ngân hàng, không bao giờ rút trước hạn. Bạn không đánh bạc, không vay nóng, không tin lời mời lãi cao. Bạn là người tôi quý nhất — và cũng là người dễ mắc Bẫy Tiền Giả nhất, vì bạn đo thành công bằng con số in trên sổ. Gia đình anh Khải – chị Mai trong tài liệu là chân dung của kiểu người này. Bác Tạo – bác Yến ở Thái Bình là phiên bản đã nghỉ hưu.

Kiểu thứ hai là người mới bắt đầu. Bạn hai mươi mấy tuổi, có vài chục hay vài trăm triệu, đọc đâu cũng thấy "chống lạm phát" mà không biết bắt đầu từ chỗ nào, vì mọi lời khuyên dường như viết cho người đã có nhà, có đất. Quân — cậu lập trình viên ở Đà Nẵng — sẽ đi cùng bạn.

Kiểu thứ ba là người đã có tài sản hoặc doanh nghiệp. Bạn có nhà cho thuê, có lô đất, có công ty với vài tỷ nằm trong tài khoản. Câu hỏi của bạn không phải "có nên đầu tư không", mà là "thứ mình đang giữ có thật sự làm việc không, và vay thêm thì đến đâu là đủ". Anh Phong ở Bắc Ninh và chị Thoa ở Thủ Đức là những người bạn sẽ gặp.

Bạn có thể thấy mình trong nhiều hơn một kiểu. Phần III của tài liệu chia theo từng vai để bạn đọc đúng chỗ của mình.

Ba điều tài liệu này không làm

Tôi muốn nói trước, để bạn không mang kỳ vọng sai vào những trang sau.

Một, tài liệu này không đoán giá. Bạn sẽ không tìm thấy câu "năm sau nhà đất sẽ tăng" hay "vàng sắp đỉnh". Tôi chưa từng gặp ai đoán giá đúng đều đặn, và tôi không định giả vờ là người đầu tiên. Thứ tôi dạy là **đo** — đo sức mua, đo lãi suất thực, đo sức chịu đựng của gia đình — và đọc các chỉ báo để biết trời đang thế nào, không phải để biết mai mưa hay nắng.

Hai, tài liệu này không chỉ tên mã cổ phiếu, ngân hàng, dự án hay thương hiệu vàng nào. Vừa vì đó là nguyên tắc của tôi, vừa vì thứ tốt hôm nay chưa chắc còn tốt khi bạn đọc trang này.

Ba, tài liệu này không hứa tài sản của bạn sẽ "tự phình to". Tôi biết tiêu đề có cụm từ ấy, nên tôi phải giải thích cho thật. Hiệu ứng Cantillon là một **mô hình giải thích**, không phải định luật đúng cho từng năm. Điều mô hình cho thấy là: khi tiền mới chảy vào nền kinh tế, tài sản thật có xu hướng giữ hoặc tăng sức mua

tốt hơn tiền nằm yên. Nhưng muốn hưởng xu hướng ấy, bạn phải chọn đúng tài sản, đúng giá, đúng mức nợ. Đứng gần vòi tiền bằng nợ mà sai một trong ba thứ đó, bạn sẽ là người mất nặng nhất khi vòi khoá — Paris năm 1720 ở Chương 6 là bằng chứng.

Tôi cũng phải nói thẳng một điều đi ngược nhiều bài viết trên mạng: theo CPI chính thức, lãi tiết kiệm 12 tháng ở Việt Nam giai đoạn 2016–2026 **phần lớn các năm cao hơn lạm phát**. Gửi tiết kiệm không "chắc chắn âm". Cái bẫy nằm ở chỗ khác — ở chiếc rổ chi tiêu riêng của nhà bạn, và ở những mục tiêu như nhà, đất mà tiền gửi không đuổi kịp trong những giai đoạn tiền mới chảy vào tài sản. Cả tài liệu được xây trên sự phân biệt ấy.

Bạn đang cầm gì

Tài liệu này là một trong ba phần của một combo. Ba phần được viết để dẫn chéo nhau; ở đâu cần, tôi ghi rõ "TL2 Bước n" hay "TL3 Chương n".

Phần	Tên	Dùng để
Tài liệu 1 (TL1) — bạn đang đọc	*Giải Mã Bẫy Tiền Giả & Hiệu Ứng Cantillon*	Hiểu: tiền mất sức mua thế nào, tiền mới chảy đi đâu, mỗi vai nên làm gì
Tài liệu 2 (TL2)	Bộ công cụ *Phiếu Sức Mua Cá Nhân (Mẫu C4) & Bảng Tính Lãi Suất Thực Âm* — file Excel, sổ hướng dẫn và phiếu in	Đo: lạm phát của nhà bạn, lãi suất thực, ngưỡng sinh lời, phép thử đòn bẩy, bảng cho doanh nghiệp
Tài liệu 3 (TL3)	Sổ tay *Kiến Trúc 3 Khoang Tiền*: Quỹ Sẵn Sàng – Pháo Đài Trú Ẩn – Cỗ Máy Dòng Tiền	Giao việc: chia tiền thành ba khoang, mỗi khoang một nhiệm vụ, kèm khung tỷ lệ khởi điểm theo vai

Ngoài ba tài liệu, bạn còn có **Thư viện của Dr Land** — quà tặng kèm combo, đã hứa trong bài viết trên fanpage. Đó là hơn 100 bài phân tích và hướng dẫn về môi giới và đầu tư bất động sản, kinh doanh, marketing, vĩ mô – vi mô, vàng, cổ phiếu, cổ phần doanh nghiệp: 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.

Cuối cùng, về quan hệ của combo này với cuốn sách *Đầu Tư Giỏi Nhờ Lọc Lõi 3 Cái Giả* của tôi. Cuốn sách ấy dày hơn một nghìn hai trăm trang, gồm 49 bộ lọc giúp nhận diện tiền giả, thầy giả, tài sản giả. Combo này đi sâu vào một góc của nó — góc "tiền giả": sức mua, lãi suất thực, dòng tiền mới. **Phiếu Sức Mua Cá Nhân (Mẫu C4) là một trong 30 biểu mẫu của sách *Đầu Tư Giỏi Nhờ Lọc Lõi 3 Cái Giả*; combo này phát triển nó thành công cụ Excel ở Tài liệu 2.** Ở cuối nhiều chương, mục "Đi sâu hơn" sẽ chỉ cho bạn bộ lọc tương ứng trong sách, khi một câu hỏi vượt quá phạm vi tài liệu này. Bạn không cần có sách mới đọc được combo. Và để công bằng với bạn: đó là sách của chính tôi, nên tôi có lợi khi bạn mua nó. Tôi nói rõ điều này để bạn tự cân nhắc.

Đọc thế nào cho có ích

Bạn không cần đọc tuần tự từ đầu đến cuối. Đây là cách tôi đề nghị:

1. **Đọc trang Đọc nhanh 80/20** ngay sau lời này. Sáu ý ở đó mang lại 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 gói trong một trang. Mỗi Phần cũng có một sơ đồ riêng ở trang giới thiệu Phần.
3. **Làm Bài tự định vị** (mười phút, bút và giấy). Bảng tra ở cuối bài sẽ nói bạn nên mở chương nào trước, theo vai và theo điểm yếu nhất của bạn.
4. **Làm Lần 1 Bài kiểm tra 20 câu** ở Phụ lục C — trước khi đọc, không mở sách. Đọc xong, làm Lần 2. Khoảng cách giữa hai con số là thứ tài liệu đã thật sự để lại trong bạn.
5. **Xem Bản đồ ba tài liệu** để biết lúc nào mở TL1, lúc nào mở file Excel của TL2, lúc nào sang TL3.
6. **Ôn bằng thẻ ghi nhớ** ở Phụ lục D — 40 thẻ, in hai mặt, cắt ra mang theo. Những chữ lạ đã có Từ điển thuật ngữ ở Phụ lục A; các checklist cuối chương được gom lại ở Phụ lục B.

Mỗi chương kết thúc bằng mục "Gấp trang này lại thì làm gì ngay": việc cụ thể cho từng vai, rủi ro và điều kiện áp dụng, một checklist, và hộp số liệu – pháp lý kiểm đến ngày 24/11/2026. Số liệu thay đổi, luật thay đổi; hộp ấy cho bạn biết tôi đã kiểm đến đâu, và cái gì đang được sửa đổi cần kiểm lại.

Trước khi bạn lật trang

(Anh Khải, chị Mai và các nhân vật khác trong tài liệu là tình huống minh hoạ tổng hợp, tên đã thay đổi. Hai câu chuyện thật — chú H. và anh chủ xưởng đồ gỗ ngoại thành — được kể đúng những dữ kiện tôi biết, đã lược chi tiết nhận diện.)

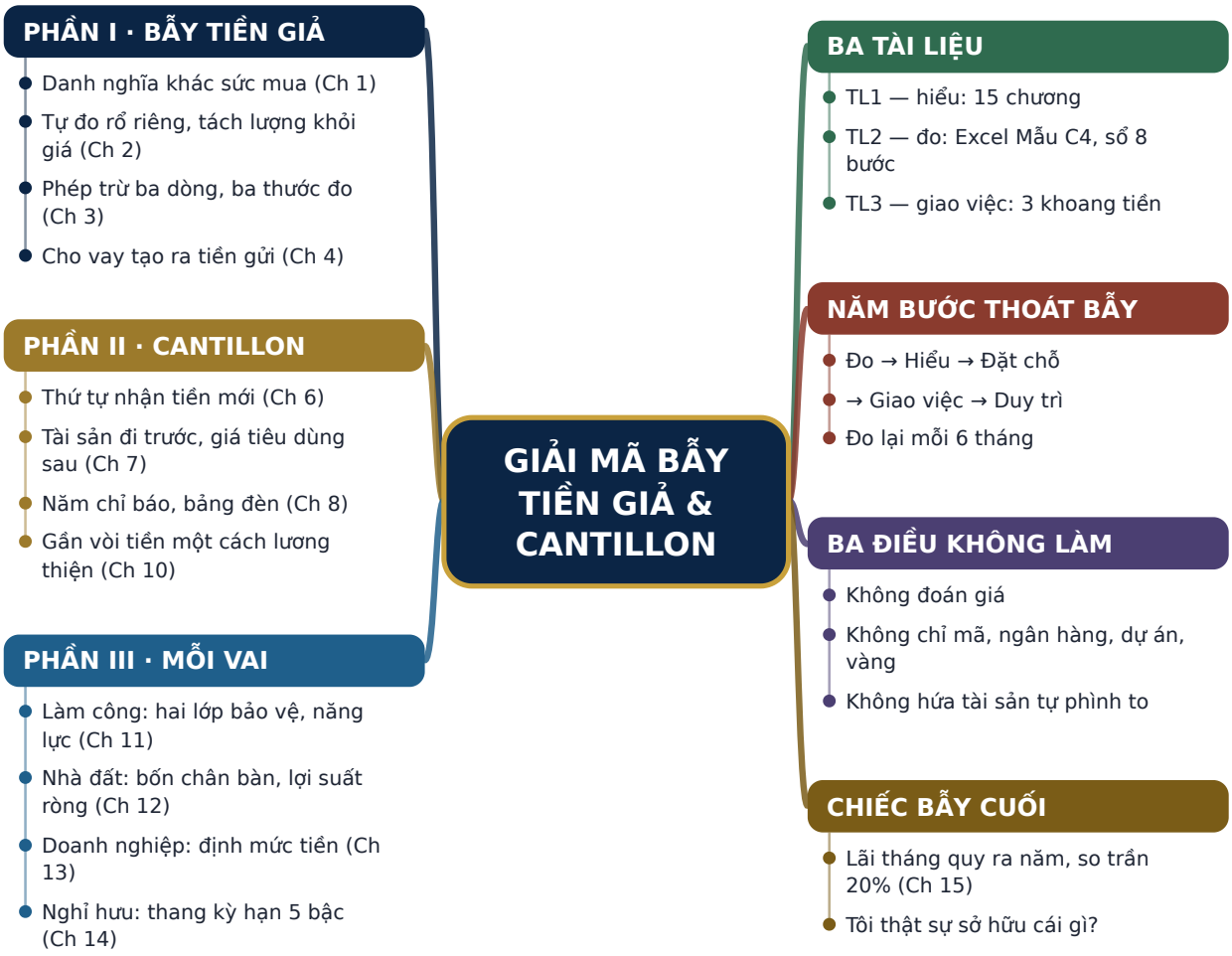
> *Tài liệu chia sẻ kinh nghiệm và khung tư duy, không phải lời khuyên đầu tư hay tư vấn pháp lý, thuế cho trường hợp riêng của bạn. Mọi con số ví dụ là giả định minh hoạ. Trước khi xuống tiền lớn, hãy kiểm lại số liệu, luật hiện hành và hỏi người có chuyên môn.*

Keynes viết rằng không một người trong một triệu nhận ra nguyên nhân. Tôi không mong bạn trở thành nhà kinh tế học. Tôi chỉ mong, sau tài liệu này, mỗi khi nhìn một con số tiền, bạn hỏi thêm một câu: "So với cái gì?" Câu hỏi nhỏ ấy là khoảng cách giữa người thứ nhất và chín trăm chín mươi chín nghìn người còn lại.

Chúc bạn đọc chậm, đo thật, và giao đúng việc cho từng đồng tiền của gia đình mình.

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

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



Tiền không tốt hay xấu, chỉ đúng việc hay sai việc. Đo trước, giao việc sau — và có phanh trước khi có ga.

Sơ đồ tư duy cả tài liệu: ba Phần, ba tài liệu, năm bước thoát bẫy

Tác giả: Lại Thế Vũ - Dr Land | 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 quyết định gửi tiếp, rút ra hay vay thêm, 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 làm đúng sáu việc dưới đây, bạn đã tránh được phần lớn những thiệt hại mà tôi thấy học viên gặp nhiều nhất — mất sức mua mà không biết, vay quá sức, và mất gốc vì một lời mời "chống lạm phát".

Tôi chọn sáu ý bằng một câu hỏi: ý nào, nếu bạn 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 đầy đủ 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 lời khuyên đầu tư cho trường hợp riêng của bạn; mọi con số ví dụ là giả định minh hoạ.

Sáu ý cốt lõi

Ý 1 — Đổi đơn vị đo trước khi nói "lời" hay "lỗ"

Làm gì: Quy mọi khoản tiền lớn ra ba đơn vị — bát phở (rổ tiêu dùng), chỉ vàng (tài sản trú ẩn), mét vuông nhà ở khu bạn định sống (tài sản lớn nhất). Ghi ngày, ghi giá dùng để quy đổi.

Vì sao nặng ký: Con số danh nghĩa hiện ra rõ ràng, còn sức mua thì vô hình — đó là ảo giác tiền. Cuốn sổ 900 triệu của nhà anh Khải thành 1.176 triệu sau năm năm: đo bằng bát phở được thêm khoảng 4,5%, đo bằng vàng mất khoảng 44%, đo bằng phần trăm căn hộ định mua thì từ 40% tụt còn 19%. Cùng một cuốn sổ, ba câu trả lời. Câu hỏi "tiền tăng hay giảm" vô nghĩa nếu thiếu câu "so với cái gì".

Đọc đầy đủ: Chương 1, Chương 3, Chương 7.

Ý 2 — Tự đo lạm phát của nhà mình, và tách "lượng" khỏi "giá"

Làm gì: Chép năm khoản chi lớn nhất của cùng một tháng năm trước và năm nay từ sao kê, hoá đơn. Với mỗi khoản, hỏi: cùng món không, cùng lượng không? Phần mua thêm là "lượng", trừ ra. Phần còn lại mới là lạm phát cá nhân.

Vì sao nặng ký: CPI là chiếc rổ của một "gia đình trung bình" không có thật. Năm 2025, CPI chung tăng 3,31% nhưng nhóm y tế tăng 13,07%. Nhà anh Khải thấy chi tiêu tăng 27,7% trong ba năm; sau khi trừ 1,5 triệu phần lượng (Bin học thêm môn, bố tăng liều thuốc), lạm phát thật của nhà là khoảng 7,0%/năm — vẫn gấp đôi CPI, nhưng trung thực. Không tách lượng, bạn tự doạ mình bằng con số 8,5% rồi quyết vội.

Đọc đầy đủ: Chương 2, Chương 14; TL2 Bước 2–3.

Ý 3 — Mỗi khoản tiền một nhiệm vụ, một chiếc thước, một phép trừ ba dòng

Làm gì: Viết ra mỗi khoản tiền để làm gì, khi nào dùng. Chọn thước đo theo nhiệm vụ: chi tiêu thì đo bằng rổ riêng, mua nhà thì đo bằng giá mét vuông, học phí thì đo bằng lộ trình học phí. Rồi làm phép trừ ba dòng: lãi danh nghĩa trừ thuế, trừ phí, rồi mới chia cho lạm phát theo công thức Fisher. Làm cho cả chiều gửi lẫn chiều nợ.

Vì sao nặng ký: Tiền không tốt hay xấu, chỉ đúng việc hay sai việc. Cùng cuốn sổ lãi 5,5%: đo bằng CPI, lãi thực khoảng +2,0%/năm; đo bằng rổ riêng, khoảng −1,4%; đo bằng giá căn hộ, khoảng −13,8%. Và với Quân, khoản nợ 16% lấy đi hơn 10% sức mua mỗi năm, trong khi khoản gửi chỉ thêm chưa tới 1% — trả nợ đắt là "khoản đầu tư" tốt nhất cậu có.

Đọc đầy đủ: Chương 1, Chương 3, Chương 11; TL2 Bước 4.

Ý 4 — Hai lớp bảo vệ trước khi nói chuyện sinh lời

Làm gì: Lớp 1 là Quỹ Sẵn Sàng — khởi điểm sáu tháng chi tiêu thiết yếu với người có một nguồn thu ổn định, để ở tiền gửi rút được nhanh, chia theo hạn mức bảo hiểm tiền gửi 350 triệu mỗi người tại mỗi tổ chức. Lớp 2 là dọn sạch nợ tiêu dùng lãi cao và giữ bảo hiểm thuần bảo vệ.

Vì sao nặng ký: Không có hai lớp này, bất kỳ cú sốc nào cũng buộc bạn bán tài sản đúng lúc giá xấu hoặc vay nóng. Quân có 120 triệu nhưng dồn hết vào chứng chỉ quỹ; khi bố ngã xe, cậu phải bán lỗ và quẹt thẻ. Làm lại đúng thứ tự — 72 triệu Quỹ Sẵn Sàng (6 × 12 triệu), trả dứt thẻ và xe máy, rồi mới tích sản — chính 72 triệu ấy mua cho cậu quyền không bị buộc phải bán, không bị buộc phải vay. Vàng không thuộc lớp này: bán gấp là chịu chênh lệch mua – bán.

Đọc đầy đủ: Chương 11, Chương 5, Chương 14; TL3 Chương 2.

Ý 5 — Chỉ đứng gần vòi tiền bằng đường thẳng, và chỉ vay khi qua phép thử

Làm gì: Xây uy tín tín dụng trong mười hai tháng trước khi cần vay. Trước mọi khoản vay, tính hệ số trả nợ (DSCR) của cả nhà: từ 1,5 trở lên ở lãi đang trả; từ 1,2 trở lên khi cộng thêm 3–4 điểm % lãi; ở kịch bản xấu, Quỹ Sẵn Sàng phủ được ít nhất 12 tháng hụt. Chỉ gọi là tài sản thật khi nó qua bốn chân bàn: pháp lý, nhu cầu ở thật, dòng tiền, hạ tầng đã dùng được.

Vì sao nặng ký: Người gần vòi nhờ đi vay cũng là người mất nặng nhất khi vòi khoá. Anh Phong được mời vay 1,8 tỷ: DSCR 1,37 ở lãi ưu đãi, 1,08 khi thử thêm 4 điểm — trượt. Vay 1,5 tỷ: 1,55 và 1,24 — đạt. Lô đất không dòng tiền mà anh mua năm 2021 bằng tiền vay đã cho thấy cái giá của việc đặt chân thang lên giá kỳ vọng.

Đọc đầy đủ: Chương 10, Chương 12, Chương 7, Chương 9; TL2 trang tính DonBay.

Ý 6 — Lột áo mọi lời mời “chống lạm phát” trước khi chuyển tiền

Làm gì: Quy lãi tháng, lãi ngày ra lãi năm và so với trần 20%/năm của Bộ luật Dân sự. Hỏi tiền trả cho bạn đến từ đâu, bạn thật sự sở hữu cái gì, đơn vị có giấy phép đúng việc không, người giới thiệu được gì. Một câu không trả lời rõ: dừng, ngủ một đêm, hỏi người không được lợi gì.

Vì sao nặng ký: Nỗi sợ mất sức mua là thứ kẻ lừa đảo bán chạy nhất. Bác Liên nhận đều 8 triệu mỗi tháng trong chín tháng và tưởng mình “lãi 72 triệu”; thật ra nếu mô hình dừng, bác mất 328 triệu và phải nhận thêm 41 tháng nữa mới hoà vốn. Một chiếc bẫy êm (lãi thực thấp) đổi sang một chiếc bẫy sâu (mất gốc) là sai lầm lớn nhất có thể mắc sau khi đọc về lạm phát.

Đọc đầy đủ: Chương 15, Chương 5, Chương 6.

Sáu ý trên một trang

#	Ý cốt lõi	Câu hỏi tự kiểm trước khi quyết một khoản tiền lớn	Chương
1	Đổi đơn vị đo	Khoản này đổi được bao nhiêu bát phở, chỉ vàng, mét vuông — so với lúc tôi bắt đầu?	1, 3, 7
2	Tự đo lạm phát, tách lượng khỏi giá	Tôi đã có con số lạm phát của nhà mình chưa, và đã trừ phần "mua thêm" chưa?	2, 14
3	Một khoản tiền — một nhiệm vụ — một thước	Khoản này để làm gì, khi nào dùng, đo bằng thước nào, lãi thực sau ba dòng trừ là bao nhiêu?	1, 3, 11
4	Hai lớp bảo vệ trước	Quỹ Sẵn Sàng đủ bao nhiêu tháng? Còn khoản nợ lãi cao nào chưa trả?	11, 5, 14
5	Gần vòi tiền bằng đường thẳng	DSCR cả nhà bao nhiêu ở lãi đang trả, và khi cộng 3–4 điểm %? Tài sản qua đủ bốn chân bàn chưa?	10, 12, 7, 9
6	Lột áo lời mời	Quy ra lãi năm là bao nhiêu? Tôi sở hữu cái gì? Người mời được gì?	15, 5, 6

Ba lộ trình đọc theo thời gian bạn có

Lộ trình	Đọc gì	Làm gì kèm theo
Hai giờ tối nay	Trang này · Chương 1 · Chương 3 · Chương 15 · chương theo vai của bạn trong Phần III (11, 12, 13 hoặc 14)	Quy đổi số dư ra ba đơn vị; làm phép trừ ba dòng cho khoản gửi lớn nhất và khoản nợ đắt nhất; in phiếu lột áo
Một tuần, mỗi tối một giờ	Tối 1: Chương 1–2 · Tối 2: Chương 3–4 · Tối 3: Chương 5–7 · Tối 4: Chương 8–10 · Tối 5: chương theo vai · Tối 6: Chương 15 · Tối 7: làm Lần 2 bài kiểm tra	Mở file Excel của TL2, điền trang C4_GiaDinh và LaiSuatThuc trong tuần
Trọn bộ	Lời nói đầu → Bài tự định vị → Bản đồ ba tài liệu → 15 chương → Lời kết, kèm TL2 và TL3	Đi đủ năm bước Đo → Hiểu → Đặt chỗ → Giao việc → Duy trì; hẹn

Lộ trình	Đọc gì	Làm gì kèm theo
	song song	ngày đo lại sau sáu tháng

Dù chọn lộ trình nào, **đừng bỏ qua Ý 4 và Ý 6**. Bốn ý kia giúp bạn làm đúng hơn. Hai ý này giữ cho bạn không mất lớn — một bên là cú sốc buộc bạn bán tháo, một bên là lời mời lấy đi cả gốc.

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



Đừng bỏ qua Ý 4 và Ý 6 — hai ý giữ cho bạn không mất lớn: cú sốc buộc bán tháo và lời mời lấy cả gốc.

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

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

⌂ Về Mục lục

BÀI TỰ ĐỊNH VỊ — BẠN ĐANG ĐỨNG Ở ĐÂU TRONG DÒNG CHẢY CỦA TIỀN?

Mười phút, một cây bút, một tờ giấy. Không cần đúng tuyệt đối — chỉ cần thật.

Vì sao làm bài này trước khi đọc

Người đi khám bệnh được đo huyết áp trước khi bác sĩ nói gì. Bài này là chiếc máy đo huyết áp tài chính của bạn. Nó không chấm bạn giỏi hay dở. Nó chỉ cho bạn thấy ba thứ: tiền của bạn đang nằm ở đâu, bạn đang yếu nhất ở khả năng nào, và vì thế nên mở chương nào trước.

Hãy làm bằng bút trên giấy, đừng làm trong đầu. Viết ra thì mới thấy chỗ mình đang đoán. Ô nào không biết số, ghi "không biết" — bản thân chữ "không biết" ấy đã là một kết quả.

Bước 1 — Điền số thật của nhà bạn

Lấy ứng dụng ngân hàng, sao kê ba tháng gần nhất, giấy tờ các khoản vay. Điền vào khung dưới đây (đơn vị: triệu đồng, trừ chỗ ghi khác):

```
SỐ THẬT CỦA NHÀ TÔI — ngày ghi: ..../..../........

Vai chính của tôi:  □ Làm công  □ Đầu tư BĐS  □ Chủ doanh nghiệp  □ Sắp/đã nghỉ hưu

1. Thu nhập mỗi tháng (sau thuế, cả nhà):                          .....
2. Chi tiêu thiết yếu mỗi tháng (từ sao kê, không ước):            .....
3. Tiền gửi, tiền mặt có thể rút trong 1–2 ngày:                   .....
   → Đủ bao nhiêu tháng chi tiêu? (dòng 3 ÷ dòng 2):               ..... tháng
4. Tiền gửi lớn nhất đang đứng tên MỘT người ở MỘT ngân hàng:      .....
   → Vượt hạn mức bảo hiểm 350 triệu (gồm cả lãi) không?           □ Có  □ Không
5. Các khoản nợ: số dư / lãi %/năm / cố định hay thả nổi
   a) ..................................................
   b) ..................................................
   → Khoản nợ lãi cao nhất: ......%/năm
6. Tài sản khác (vàng, nhà cho thuê, đất, cổ phiếu, quỹ, cổ phần):
   ..................................................
   → Tài sản nào KHÔNG mang về đồng nào mỗi tháng? ................
7. Lãi tiết kiệm tôi đang nhận: ......%/năm
```

```
   CPI gần nhất tôi biết: ......%   Lạm phát của nhà tôi: ......% (hay "không
biết")
8. Thứ lớn nhất tôi định mua trong 5 năm tới: ..................  giá hôm nay:
.........
9. Tiền đang để ở nơi hứa trả lãi theo tháng/ngày, ứng dụng, "quỹ", nhóm chat:
.........
```

Đọc lại khung vừa điền. Nếu dòng 3 dưới ba tháng, dòng 5 có khoản lãi trên 20%/năm, hoặc dòng 9 khác 0 — bạn đã biết mình cần đọc gì trước, dù chưa chấm điểm.

Bước 2 — Tự chấm sáu năng lực, thang 1–10

Với mỗi năng lực, đọc câu mô tả ở hai đầu thang rồi khoanh một số. Đừng chấm theo điều bạn "biết", hãy chấm theo điều bạn **đã làm**.

#	Năng lực	1–3 điểm nghĩa là…	8–10 điểm nghĩa là…	Điểm của tôi
1	**Đo sức mua**	Tôi chỉ nhìn số dư; chưa từng quy đổi tiền ra thứ gì	Tôi đã tự đo lạm phát của nhà mình, đã tách lượng khỏi giá, biết lãi suất thực của từng khoản	.....
2	**Đọc dòng tiền vĩ mô**	Tin tức nào cũng làm tôi rối; không biết tiền mới sinh ra từ đâu	Tôi theo dõi tín dụng, lãi huy động, CPI mỗi quý bằng phiếu, không đọc theo tiêu đề	.....
3	**Lớp bảo vệ**	Không có quỹ dự phòng riêng, hoặc quỹ nằm chung với tiền đầu tư	Quỹ Sẵn Sàng đủ số tháng theo vai, chia đúng hạn mức bảo hiểm, không còn nợ lãi cao	.....
4	**Kỷ luật nợ**	Vay theo mức ngân hàng mời; chưa từng thử lãi tăng	Mọi khoản vay đã qua DSCR ở lãi đang trả và khi cộng 3–4 điểm %; có điều kiện dừng viết sẵn	.....
5	**Tài sản thật làm việc**	Tài sản chủ yếu là tiền nằm yên hoặc đất chờ giá	Tôi biết lợi suất ròng, chi phí giữ của từng tài sản; tiền nhàn rỗi đều có nhiệm vụ	.....
6	**Miễn dịch**	Tôi từng (hoặc đang) góp tiền vào nơi hứa lãi theo tháng, ứng	Tôi có quy tắc viết sẵn trước mọi lời mời; quy lãi ra năm, hỏi "tôi sở hữu	.....

#	Năng lực	1–3 điểm nghĩa là…	8–10 điểm nghĩa là…	Điểm của tôi
	lời mời	dụng không giao tài sản	cái gì”	
			Tổng (6–60):	…..

Ghi thêm một dòng: **năng lực có điểm thấp nhất của tôi là số …** Nếu hai năng lực bằng điểm nhau, chọn năng lực có số nhỏ hơn trong danh sách — những năng lực đứng trước là nền cho năng lực đứng sau.

Bước 3 — Bạn đang ở tầng nào

Tổng điểm	Tầng	Bức tranh thường gặp	Việc chính của bạn
6–24	Tầng 1 — Cuối dòng chảy	Tiền nằm yên hoặc giao sai việc; chưa biết mình mất bao nhiêu sức mua; dễ bị lời mời lãi cao kéo đi	Đo trước, bảo vệ sau, chưa vội đầu tư. Đọc Chương 1–3, Chương 11, Chương 15
25–42	Tầng 2 — Giữa dòng	Đã có quỹ dự phòng hoặc tài sản, nhưng còn lỗ hổng ở nợ hoặc ở cách đo	Lấp năng lực thấp nhất theo bảng tra; mở file Excel TL2 để có số của mình
43–60	Tầng 3 — Gần vòi	Có tài sản, có quan hệ tín dụng, đo được số	Giữ kỷ luật nợ và tái cân bằng; điểm cao không có nghĩa là nên vay thêm

Một lời nhắc: điểm cao ở năng lực 4 và 6 là “phanh”. Người tổng điểm cao mà hai năng lực này thấp là người nguy hiểm nhất — xe chạy nhanh mà phanh kém.

Bước 4 — Bảng tra: nên mở chương nào trước

Tìm hàng có năng lực thấp nhất của bạn, cột có vai chính của bạn. Ô giao nhau là hai chương nên đọc trước tiên, theo thứ tự.

Năng lực thấp nhất	Người làm công	Nhà đầu tư BĐS	Chủ doanh nghiệp	Sắp / đã nghỉ hưu
1. Đo sức mua	2, 3	3, 12	2, 13	2, 14

Năng lực thấp nhất	Người làm công	Nhà đầu tư BĐS	Chủ doanh nghiệp	Sắp / đã nghỉ hưu
2. Đọc dòng tiền vĩ mô	4, 7	8, 9	4, 8	7, 8
3. Lớp bảo vệ	11, 3	10, 12	13, 11	14, 3
4. Kỷ luật nợ	3, 10	10, 9	10, 13	14, 10
5. Tài sản thật làm việc	11, 5	12, 7	13, 10	14, 5
6. Miễn dịch lời mời	15, 6	15, 9	15, 13	15, 14

Đọc xong hai chương trong ô, hãy quay về đọc Chương 1 nếu bạn chưa đọc — mọi chương khác đều đứng trên phép phân biệt “con số in trên giấy” và “thứ con số đó mua được” ở đó.

Nếu bạn ở nhiều vai — ví dụ vừa đi làm vừa có nhà cho thuê — hãy tra cả hai cột rồi gộp lại, bỏ chương trùng.

Bước 5 — Ghi lại để so sau sáu tháng

```
KẾT QUẢ TỰ ĐỊNH VỊ — Lần 1: ..../..../........
Tổng điểm: ...... /60   Tầng: 1 / 2 / 3
Năng lực thấp nhất: số ́......   Hai chương đọc trước: ...... và ......
Một việc tôi làm trong 7 ngày tới: ..........................................
Hẹn làm lại bài này (sau 6 tháng): ..../..../........
```

Sáu tháng là nhịp đo lại mà tôi khuyên cho cả combo: đo lại Phiếu C4 ở TL2, đo lại bài này, xem con số nào đã dịch chuyển.

Làm Lần 1 bài kiểm tra ngay bây giờ

Còn một việc nữa trước khi đọc chương đầu tiên: 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 — mà để biết chỗ hổng của mình nằm ở đâu, trước khi những trang sau lấp nó lại.

BẢN ĐỒ: BA TÀI LIỆU, NĂM BƯỚC THOÁT BẪY

Tài liệu 1 cho bạn hiểu, Tài liệu 2 cho bạn con số, Tài liệu 3 cho bạn chỗ đặt từng đồng tiền — và năm bước dưới đây nối ba thứ ấy thành một đường đi.

Ba tài liệu, ba vai trò

Hãy hình dung bạn đi khám sức khoẻ tổng quát. Bác sĩ giải thích cơ thể vận hành thế nào — đó là Tài liệu 1. Máy đo cho ra con số huyết áp, đường huyết của riêng bạn — đó là file Excel và sổ hướng dẫn của Tài liệu 2. Rồi bác sĩ kê một chế độ ăn, tập, thuốc theo con số ấy — đó là Sổ tay 3 Khoang Tiền, Tài liệu 3.

Người chỉ đọc giải thích mà không đo thì hiểu nhưng không biết mình bệnh gì. Người chỉ đo mà không hiểu thì thấy con số nhưng không biết làm gì với nó. Người có chế độ mà không đo lại thì sáu tháng sau lại về chỗ cũ. Ba tài liệu được viết để đi cùng nhau.

Tài liệu	Bạn mở nó khi	Thứ bạn mang về
TL1 — Giải Mã Bẫy Tiền Giả & Hiệu Ứng Cantillon	Muốn hiểu vì sao tiền mất sức mua, tiền mới chảy đi đâu, vai của mình nên làm gì	Cách nghĩ, các phiếu tự hỏi, phép thử trước khi vay và trước khi chuyển tiền
TL2 — Bộ công cụ Phiếu Sức Mua (Mẫu C4) & Bảng Tính Lãi Suất Thực Âm	Muốn có con số của chính nhà mình	Lạm phát cá nhân, lãi suất thực ba thước đo, ngưỡng sinh lời tối thiểu, DSCR, bảng doanh nghiệp
TL3 — Sổ tay Kiến Trúc 3 Khoang Tiền	Muốn quyết mỗi đồng tiền nằm ở đâu, bao nhiêu	Quỹ Sẵn Sàng – Pháo Đài Trú Ẩn – Cỗ Máy Dòng Tiền, khung tỷ lệ khởi điểm theo vai, lịch tái cân bằng

File Excel của TL2 có chín trang tính: HuongDan · C4_GiaDinh · RoLamPhat · LaiSuatThuc · DoanhNghiep · NguongSinhLoi · DonBay · ViMo · 3Khoang. Sổ hướng dẫn đi theo tám bước, ghi là “TL2 Bước 1” đến “TL2 Bước 8”.

Năm bước thoát bẫy

Bước 1 — ĐO: biết mình đang mất hay được bao nhiêu sức mua

Câu hỏi: Tiền của tôi, đo bằng thứ tôi sẽ mua, đang tăng hay giảm?

Đọc: TL1 Chương 1 (danh nghĩa và sức mua), Chương 2 (CPI và chiếc rổ của nhà bạn), Chương 3 (phép trừ ba dòng, ba thước đo).

Làm: TL2 Bước 1–4. Mở trang tính **C4_GiaDinh** điền năm khoản chi lớn, tách lượng khỏi giá; trang **RoLamPhat** nếu muốn ghi sổ mười hai tháng; trang **LaiSuatThuc** để có lãi suất thực theo CPI, theo rổ riêng và theo giá tài sản.

Xong bước này khi: bạn có một con số lạm phát cá nhân, ghi kèm ngày đo, và biết lãi suất thực của khoản gửi lớn nhất lẫn khoản nợ đắt nhất.

Bước 2 — HIỂU: tiền mới sinh ra ở đâu và chảy qua ai trước

Câu hỏi: Vì sao giá nhà, giá vàng có thể chạy nhanh hơn chiếc rổ đi chợ? Trời đang thế nào?

Đọc: TL1 Chương 4 (tiền sinh ra từ đâu), Chương 5 (1971 và chiếc neo vàng), Chương 6 (Paris 1720), Chương 7 (dòng tiền mới ở Việt Nam), Chương 8 (năm chỉ báo vĩ mô), Chương 9 (chu kỳ dòng tiền).

Làm: TL2 trang tính **ViMo** — ghi năm chỉ báo mỗi quý, tự đặt ngưỡng đèn xanh – vàng – đỏ trước khi đọc số.

Xong bước này khi: bạn giải thích được bằng lời của mình vì sao cho vay tạo ra tiền gửi, và đã chấm phiếu đọc vĩ mô một lần.

Bước 3 — ĐẶT CHỖ: chọn chỗ đứng trong dòng chảy cho vừa sức nhà mình

Câu hỏi: Tôi đứng cách vòi tiền bao xa? Có nên vay không, vay bao nhiêu? Thứ tôi đang giữ là tài sản thật hay dấu vết của cơn sốt?

Đọc: TL1 Chương 10 (đứng gần vòi tiền một cách lương thiện), rồi chương theo vai: Chương 11 (người làm công), Chương 12 (nhà đầu tư bất động sản), Chương 13 (chủ doanh nghiệp), Chương 14 (người nghỉ hưu).

Làm: TL2 Bước 5–6. Trang **DonBay** chạy DSCR ở bốn mức lãi và kịch bản xấu; trang **NguongSinhLoi** cho mức sinh lời tối thiểu sau thuế, phí để giữ sức mua; trang **DoanhNghiep** cho định mức tiền, quyền định giá, thuê hay mua mặt bằng.

Xong bước này khi: mọi khoản vay đang có và định có đều đã qua phép thử; mọi tài sản đều đã chấm bốn chân bàn và tính chi phí giữ.

Bước 4 — GIAO VIỆC: mỗi đồng tiền một nhiệm vụ

Câu hỏi: Bao nhiêu cho Quỹ Sẵn Sàng, bao nhiêu cho Pháo Đài Trú Ẩn, bao nhiêu cho Cỗ Máy Dòng Tiền?

Đọc: TL3 Chương 1 (một đồng tiền, một nhiệm vụ), Chương 2–4 (ba khoang), Chương 5 (tự tính tỷ lệ), rồi chương theo vai: TL3 Chương 6 (người làm công), Chương 7 (nhà đầu tư bất động sản), Chương 8 (chủ doanh nghiệp), Chương 9 (gia đình sắp nghỉ hưu).

Làm: TL2 Bước 7 và trang tính **3Khoang** — đưa con số từ Bước 1–3 vào khung tỷ lệ khởi điểm.

Xong bước này khi: bạn viết được một trang: mỗi khoang bao nhiêu, để ở đâu, không được làm gì — và phần chênh so với hiện tại sẽ chuyển trong bao lâu.

Bước 5 — DUY TRÌ: đo lại, tái cân bằng, giữ phanh

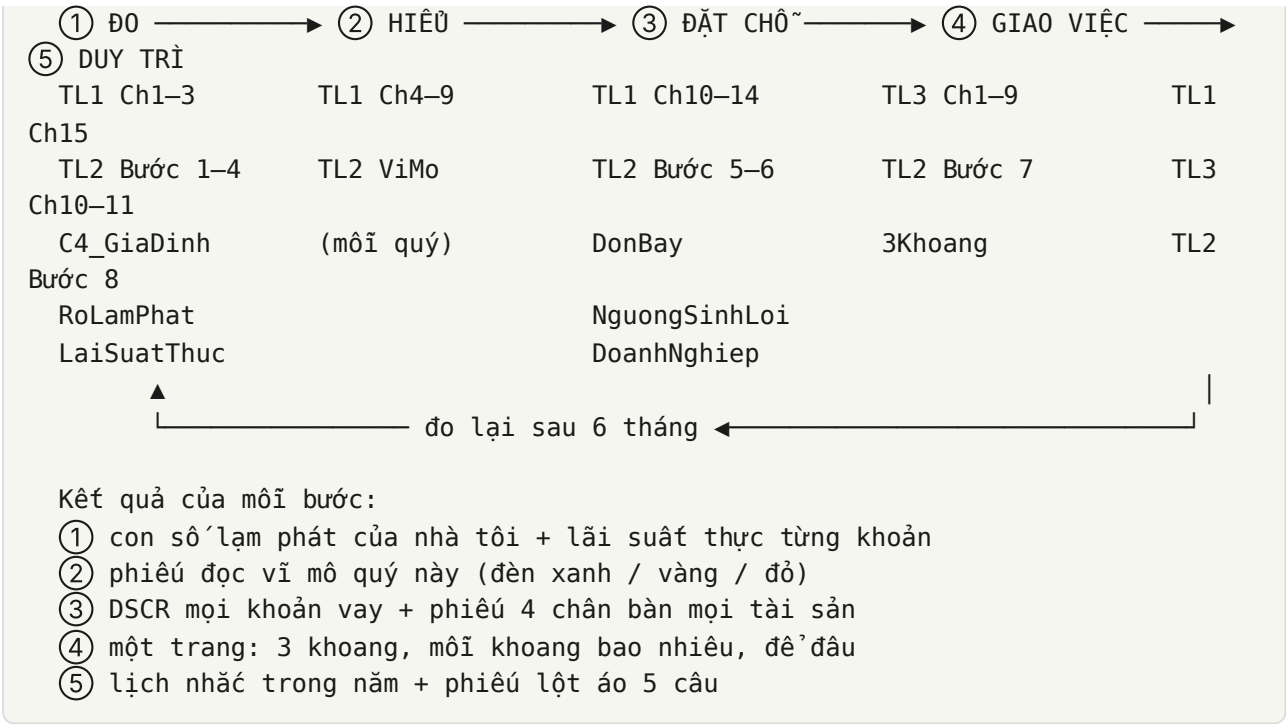
Câu hỏi: Sáu tháng sau, con số đã dịch chuyển thế nào? Có lời mời nào đang gõ cửa?

Đọc: TL1 Chương 15 (những chiếc bẫy mặc áo chống lạm phát), TL3 Chương 10 (tái cân bằng và dòng chảy giữa các khoang), TL3 Chương 11 (những thứ giả danh từng khoang).

Làm: TL2 Bước 8 (lỗi hay gặp và cách tự kiểm); đo lại Phiếu C4 mỗi sáu tháng; chấm phiếu vĩ mô mỗi quý; tái cân bằng ba khoang mỗi năm một lần; dán phiếu lột áo năm câu cạnh điện thoại.

Xong bước này khi: bạn có lịch nhắc cố định trong năm và một quy tắc viết sẵn cho mọi lời mời đầu tư.

```
ĐƯỜNG ĐI 5 BƯỚC — ĐỌC THEO THỨ TỰ
```



Đang vướng gì thì mở đâu

Bạn đang vướng	Mở TL1	Mở TL2	Mở TL3
Không biết nhà mình mất bao nhiêu sức mua	Chương 1, 2	Bước 2–3 · C4_GiaDinh	—
Không biết nên gửi tiếp hay rút sổ	Chương 3, 5	Bước 4 · LaiSuatThuc	Chương 1, 2
Gửi một chỗ quá 350 triệu, lo không an toàn	Chương 3	LaiSuatThuc (phần hạn mức)	Chương 2
Đọc tin vĩ mô mà rối, không biết trời đang thế nào	Chương 4, 8	ViMo	—
Đang được ngân hàng mời vay thêm	Chương 10, 8	Bước 6 · DonBay	Chương 7
Có đất trống mua bằng tiền vay, không biết giữ hay bán	Chương 12, 9	NguongSinhLoi · DonBay	Chương 7
Doanh nghiệp để nhiều tiền nằm yên trong tài khoản	Chương 13	Bước 5 · DoanhNghiep	Chương 8
Chi phí đầu vào tăng mà ngại tăng giá bán	Chương 13	DoanhNghiep	—

Bạn đang vướng	Mở TL1	Mở TL2	Mở TL3
Mới đi làm, ít tiền, không biết bắt đầu từ đâu	Chương 11, 3	C4_GiaDinh	Chương 6
Sắp nghỉ hưu, định “gửi tiết kiệm sống bằng lãi”	Chương 14, 7	C4_GiaDinh (dòng y tế)	Chương 9
Muốn mua vàng mà không biết giá vốn thật	Chương 5	—	Chương 3
Có người rủ góp tiền lãi theo tháng, ứng dụng vàng, sàn tiền số	Chương 15, 6	—	Chương 11
Không biết chia tiền thành bao nhiêu phần, theo tỷ lệ nào	Chương 1, 11	Bước 7 · 3Khoang	Chương 5

Nếu bạn chưa biết mình vướng ở đâu, quay lại Bài tự định vị: bảng tra ở đó đã chọn sẵn hai chương cho bạn. Còn nếu bạn đã biết, đừng đọc tuần tự — mở đúng ô, làm đúng việc, rồi quay lại đi đủ năm bước khi có thời gian.