SỔ TAY HỨA MINH ĐỨC

10

LẦN TÔI TÍNH SAI KHI MUA ĐẤT VEN ĐÔ

Tôi sai ở đâu · luật của tôi · việc anh/chị làm ngay



Hứa Minh Đức

LÀM BẤT ĐỘNG SẢN TỪ 2015

huaminhduc.com · Zalo 0934.678.123

MỞ ĐẦU

Một phép tính năm 2015

Năm 2015 tôi tính bằng lương kiểm toán: nhanh nhất 35 tuổi mới mua nổi một căn hộ. Tôi chọn đường khác, tự ghi lại mười một lần mất tiền. Tôi viết cho người đang chọn lô, mà câu trả lời cuối vẫn lấy từ miệng người bán. Mỗi bài là bài học tôi rút ra, chưa phải điều tôi luôn làm đúng. Sách không phải tư vấn pháp lý.

> **Cách dùng:** đọc từ đầu tới cuối; có lô, chấm trang 13; ô chưa tick, mở bài cùng số.

01 Mua bằng tai 3

02 Thắng rồi rút ngắn quy trình 4

03 “Sắp tới sẽ làm” 5

04 Đất không có dân về ở 6

05 Rẻ là cơ hội 7

06 Tin tưởng, không tìm hiểu kỹ giá 8

07 Cả nể và FOMO cùng anh em 9

08 Tiền ngắn hạn, tài sản dài hạn 10

09 Không có quỹ dự phòng 11

10 Sổ nhìn sạch chưa chắc là sạch 12

BÀI 01

Mua bằng tai

01

TÔI ĐÃ SAI Ở ĐÂY

Đầu 2022 tôi theo vài anh em về Thanh Hóa, chuyển cọc 200 triệu trên bàn nhậu, chưa đi xem. Tổng cọc khoảng 2 tỷ. Ra sổ hơn một tháng tôi mới đứng trên đất: lô không đạt tiêu chí nào.

DẤU HIỆU

- Nhớ người giới thiệu, không nhớ đã đứng trên lô mấy lần.
- Mọi thứ biết về lô đến từ ảnh và flycam.

LÀM NGAY

Tuần này tự đến đứng trên lô, ghi ra giấy ngày đã đến. Xa mấy cũng đi.

LUẬT CỦA TÔI

Không bao giờ xuống tiền khi chân mình chưa chạm đất.

→ Ô số 1, trang 13

BÀI 02

Thắng rồi rút ngắn quy trình

02

MỘT LẦN TÔI THẮNG, VÀ CÁI GIÁ CỦA NÓ

Năm 2021 tôi nghiên cứu một tỉnh ven biển gần một tháng, và thắng, một phần nhờ tiền vay rẻ. Sau đó tôi chỉ khoanh vùng, cử người thẩm định, nhiều lô mua mà chưa xem.

DẤU HIỆU

- Nói "khu này tôi biết rồi", mà lâu chưa quay lại.
- Có bước mình để người khác đi xem hộ.

> **LÀM NGAY**
>
> **Tối nay viết ra giấy các bước đã làm với lô này. Bước nào nhờ người khác làm hộ, khoanh lại.**

LUẬT CỦA TÔI

Đã xem kỹ rồi thì tôi vẫn đi xem.

→ Ô số 2, trang 13

BÀI 03

“Sắp tới sẽ làm”

03

TÔI ĐÃ SAI Ở ĐÂY

Tôi đã đầu tư vào những khu nghe nói sắp làm hạ tầng. Năm năm sau vẫn chưa có gì, vốn kẹt suốt năm năm.

DẤU HIỆU

- Mọi lý do tăng giá người bán đưa ra đều ở thể “sắp”.
- Ra hiện trường không thấy máy móc, không thấy mét đường nào.

LÀM NGAY

Tuần này ra hiện trường. Ghi ra giấy cái gì quanh lô đã làm xong: có văn bản, hoặc thấy tận mắt.

LUẬT CỦA TÔI

Chỉ có câu “sắp tới sẽ làm” thì tôi coi như hạ tầng chưa đạt.

→ Ô số 3, trang 13

BÀI 04

Đất không có dân về ở

04

CÙNG MỘT NĂM, CÙNG MỘT THÀNH PHỐ

Năm 2025 tôi đầu tư hai nơi ở Hải Phòng. Khu cạnh bờ đê, xa dân: lỗ khoảng 10%. Cụm gần dân: lãi khoảng 50%.

DẤU HIỆU

- Giờ tan tầm, ngã tư trung tâm vẫn vắng.
- Buổi tối các dãy nhà quanh lô tắt đèn.

LÀM NGAY

Tuần này quay lại quanh lô lúc tan tầm và lúc tối. Đếm nhà sáng đèn, ghi ra giấy.

LUẬT CỦA TÔI

Lô đẹp nhất trong khu không ai về ở thì tiền nằm im.

→ Ô số 4, trang 13

BÀI 05

Rẻ là cơ hội

05

TÔI ĐÃ SAI Ở ĐÂY

Bảng mất tiền của tôi có dòng: mất cọc 6 lô, khoảng 60 triệu. Lý do tôi tự ghi: sản phẩm xấu, khó thanh khoản.

DẤU HIỆU

- Lý do duy nhất muốn lô này là rẻ.
- Thấy rẻ vì so với nơi khác, chưa so trong khu đó.

LÀM NGAY

Tối nay viết ra giấy ba lý do muốn lô này, không dùng chữ rẻ. Chưa đủ ba, chưa xuống tiền.

LUẬT CỦA TÔI

Rẻ mà sản phẩm xấu thì không phải rẻ, chỉ là ít tiền.

→ Ô số 5, trang 13

BÀI 06

06

Tin tưởng, không tìm hiểu kỹ giá

TÔI ĐÃ SAI Ở ĐÂY

Đây là dòng mất tiền lớn nhất trong bảng của tôi. Lý do tôi tự ghi: tin tưởng, không tìm hiểu kỹ giá thực tế đầu vào.

DẤU HIỆU

- Mọi con số mình có về lô này đều đến từ một người.
- Chưa mở trang đăng tin nào xem khu đó chào bao nhiêu.

LÀM NGAY

Tối nay lên trang đăng tin, tính giá chào trung bình mỗi mét vuông của khu. Trung bình 10 đồng mà chào 12 đồng thì chưa đi xem.

LUẬT CỦA TÔI

Không hiểu không mua.

→ Ô số 6, trang 13

BÀI 07

Cả nể và FOMO cùng anh em

07

TÔI ĐÃ SAI Ở ĐÂY

Tôi mất cọc 10 lô ở một huyện ven Hà Nội, khoảng 420 triệu. Lý do tôi tự ghi có: cả nể mua nhanh, fomo cùng anh em, không test thị trường trước.

DẤU HIỆU

- Mình quyết nhanh hơn thường lệ vì anh em đang quyết.
- Mình định mua để bán lại nhanh, mà chưa rao thử lần nào.

LÀM NGAY

Lô định bán lại nhanh: tuần này rao thử, đếm người hỏi mua thật. Chưa có ai, chưa chuyển cọc.

LUẬT CỦA TÔI

Loại quay vòng nhanh thì phải bán được trước khi mua.

→ Ô số 7, trang 13

BÀI 08

08

Tiền ngắn hạn, tài sản dài hạn

TÔI ĐANG SAI Ở ĐÂY

Dòng mất tiền lớn thứ hai: ba căn chung cư, khoảng 3 tỷ, mua bằng tiền ngắn hạn. Năm 2025 tôi mua 5 tài sản, chỉ đủ tiền 4, giờ phải tăng vay để giữ.

DẤU HIỆU

- Tiền mua có khoản đã có việc dùng trong hai năm tới.
- Tiền trả dựa vào thu nhập chưa về.

LÀM NGAY

Tối nay ghi ra giấy tiền định mua, gạch mọi khoản đã có việc dùng trong hai năm tới. Còn lại là tiền nhàn rỗi.

LUẬT CỦA TÔI

Chỉ mua tích lũy bằng nguồn tiền dài hạn.

→ Ô số 8, trang 13

BÀI 09

09

Không có quỹ dự phòng

TÔI ĐÃ SAI Ở ĐÂY

Tôi từng gồng công ty, mất khoảng 500 triệu, vì không quyết liệt đóng cửa ngay. Lúc cần tiền gấp, đất không bán nhanh được; bán gấp là bị ép giá.

DẤU HIỆU

- Mua xong, tiền mặt còn lại không đủ 18 tháng sinh hoạt.
- Có vay, mà chưa để riêng 12 tháng tiền lãi.

LÀM NGAY

Tối nay ghi ra giấy đạt/chưa: mua xong còn đủ 18 tháng sinh hoạt. Vay không quá nửa giá lô. Lãi tháng không quá 35% thu nhập.

LUẬT CỦA TÔI

Có 18 tháng để chờ thì còn nhiều cơ hội hơn.

→ Ô số 9, trang 13

BÀI 10

10

Sổ nhìn sạch chưa chắc là sạch

HAI CHUYỆN TÔI ĐÃ THẤY

Mấy bạn trẻ của tôi vay bằng đất ông bà tặng: hóa ra có lấn chiếm, sổ không ghi. Giấy tờ nhà tôi gộp cả con mương. Ngân hàng đo lại, từ chối cho vay; ai mua phải thì rất khó.

DẤU HIỆU

- Chưa ngân hàng nào thẩm định lô này.
- Ngoài người bán, chưa ai xem giấy tờ.

LÀM NGAY

Tuần này gọi ngân hàng đang dùng, hỏi thủ tục, chi phí định giá lô này. Ghi lại câu trả lời.

LUẬT CỦA TÔI

Đừng tiếc vài triệu đồng mời ngân hàng đi định giá.

→ Ô số 10, trang 13

Tờ chấm một lô

Tick bằng việc đã làm. Ô nào chưa tick được, đó là chỗ anh/chị đang mua bằng niềm tin.

- [ ] **1.** Tôi đã tự đứng trên lô này, có ghi ngày đến.
- [ ] **2.** Tôi đã viết các bước làm với lô này, khoanh bước nhờ người làm hộ.
- [ ] **3.** Tôi đã ghi ra giấy cái gì quanh lô đã làm xong.
- [ ] **4.** Tôi đã quay lại lúc tan tầm, lúc tối, đếm nhà sáng đèn.
- [ ] **5.** Tôi đã viết ba lý do muốn lô này, không dùng chữ rẻ.
- [ ] **6.** Tôi đã tính giá chào trung bình mỗi mét vuông của khu này.
- [ ] **7.** Tôi đã rao thử, có người hỏi mua thật (lô mua giữ: gạch ô này).
- [ ] **8.** Tôi đã gạch khỏi tiền mua khoản đã có việc dùng trong hai năm tới.
- [ ] **9.** Tôi đã đạt: ≥ 18 tháng sinh hoạt · vay ≤ nửa giá lô · lãi tháng ≤ 35% thu nhập.
- [ ] **10.** Tôi đã gọi ngân hàng hỏi thủ tục, chi phí định giá lô này.

TRANG CUỐI

Trước khi gấp sách

Không mua cũng là một quyết định đầu tư.

Còn hai ba lô, câu hỏi thành: tiền mình được đi tới đâu. Đó là việc của **buổi cơ cấu vốn 1:1**: Zoom hoặc trực tiếp · 60–90 phút · 1 triệu đồng. Sau buổi, anh/chị có con số sẽ đầu tư.

Gọi hoặc nhắn Zalo 0934.678.123

huaminhduc.com

Quyết định là của anh/chị. Sách không in thuế, tách thửa, quy định xây dựng, giá từng khu. Ba thứ đầu hỏi nơi làm thủ tục trước khi cọc. Tôi không cam kết lợi nhuận. Số tiền là thật, trải nghiệm có đúng có sai.

Hứa Minh Đức — Làm bất động sản từ 2015 · © 2026