

✓ BÀI KIỂM TRA

CHƯA ĐỦ TIỀN MUA, HAY CHƯA NGỒI TÍNH?

Bảng bắt mạch tài chính 15 phút cho người có 2–4 tỷ nhàn
rỗi — biết rõ con số được phép đem đi đầu tư đất ven đô,
không lo kẹt vốn, đứt dòng tiền.

BẢN THÁNG 09/2026

TỔNG TIỀN NHÀN RỖI



Dự phòng 18 tháng

Dự phòng lãi 12 tháng

Cách dùng: đọc từ đầu tới cuối; tới phần 3 cầm bút điền tay, rồi mở phần 4 xem con số của mình nói gì. Mất khoảng 15 phút. Chuẩn bị sẵn: bút · sổ dư các sổ tiết kiệm, tài khoản · tiền nhà mình tiêu và thu về mỗi tháng · nếu định vay: lãi suất ngân hàng anh/chị đang dùng.

Một dòng nói trước: bảng này không phải lời hứa về giá đất hay lợi nhuận. Nó chỉ lo đúng một việc: mua xong, anh/chị vẫn còn đường xoay.

01

Có 2–4 tỷ trong tài khoản mà vẫn thấy "chưa đủ tiền mua"?

Tôi gặp nhiều anh chị như thế này.

Trong tài khoản có 2–4 tỷ. Muốn có một tài sản mang tên Hà Nội, để tích lũy hay để dành cho con. Nhưng tiền vẫn nằm ở sổ tiết kiệm: tới kỳ thì đáo hạn, lấy lãi, gửi tiếp.

Hỏi sao chưa mua đất, tôi hay nghe mấy câu này (câu nguyên văn, câu tôi tóm lại). Anh/chị xem có câu nào là của mình không:

- "Chưa đủ tiền mua."
- "Thôi để tiền gửi ngân hàng cho lành, mua đất sợ không tăng giá mà bán lại khó."
- "Thấy lãi suất cao, muốn đi gửi tiết kiệm, chưa muốn đầu tư."
- "Có tiền, nhưng chỉ gửi tiết kiệm. Không dám đầu tư, chỉ thích an toàn."

Và một chuyện ít ai nói ra: chưa biết cơ cấu vốn — bỏ bao nhiêu, vay bao nhiêu, dự phòng bao nhiêu. Chưa ai ngồi tính cùng.

Nếu anh/chị gật ở một trong mấy câu trên, bảng này viết cho anh/chị.

Tôi không viết để thuyết phục anh/chị mua. Tôi viết để anh/chị tự ngồi tính, bằng số của chính mình, xem "chưa đủ tiền" là thật — hay chỉ là chưa tính.

Có một phép tính hầu như ai cũng làm trong đầu. Làm rất nhanh. Và làm sai.

Lấy giá lô đất. Trừ số dư tài khoản. Thấy thiếu, hoặc thấy vừa khít. Kết luận: "chưa đủ tiền mua".

Phép tính đó sai ở chỗ nó chỉ có hai con số. Nó không hỏi mỗi tháng nhà mình tiêu bao nhiêu, thu về bao nhiêu. Không hỏi cần để lại bao nhiêu để lỡ có chuyện không phải bán tháo. Chưa ai bóc cho anh/chị xem thật ra cần bao nhiêu tiền mặt, phần còn lại xử lý thế nào.

Nên tôi nói thẳng quan điểm của tôi: không phải chưa đủ tiền mua, mà là chưa biết cơ cấu vốn để ra con số mình nên đầu tư.

Kẹt vốn là mua xong không còn gì để xoay. Tới lúc cần tiền thì phải bán gấp, mà bán gấp thì phải bán rẻ. Cái đó tránh được, nếu tính trước.

Còn chuyện gửi tiết kiệm, tôi hiểu. Đó là cách duy nhất mình hiểu trọn vẹn: gửi bao nhiêu, kỳ hạn bao lâu, tới ngày nhận về bao nhiêu. Cái gì hiểu trọn vẹn thì thấy an toàn; lãi suất cao lên càng muốn gửi. Nhưng gửi mãi, tiền có lãi mà không rút phá được.

Tôi làm bất động sản từ 2015 đến nay, thấy thế này. Nếu không hiểu về tài chính thì đa phần mọi người chỉ cố gắng chăm chỉ đi làm rồi gửi tiết kiệm, chi tiêu, mà không biết đầu tư làm giàu cho chính mình. Không phải vì họ kém. Vì chưa ai ngồi với họ 15 phút, chia tiền ra từng phần theo nguyên tắc. Phần 3 tôi đưa cả bốn nguyên tắc, kèm bảng để anh/chị điền.

Trước khi lật trang, tôi gửi anh/chị câu này. Tôi tin nó là gốc của mọi chuyện:

"Người giàu luôn có 2 công việc: công việc của mình và công việc cho tiền của mình. Nếu bạn chỉ biết kiếm tiền mà không biết cách làm cho đồng tiền sinh sôi thì bạn sẽ mãi vất vả ngay cả khi bạn có thu nhập cao."

Bắt mạch tài chính trong 15 phút — 4 nguyên tắc, 6 ô chính

Bốn nguyên tắc, nói trước cho gọn:

- 1. Luôn có khoản dự phòng an toàn từ 18 tháng trở lên. Dự phòng = tổng chi phí sinh hoạt một tháng × số tháng.
- 2. Vay không quá 50% giá trị bất động sản.
- 3. Tổng tiền trả lãi ngân hàng không vượt quá 35% thu nhập thực tế. Có thêm dự phòng trả lãi 12 tháng.
- 4. Số tiền thực mang đi đầu tư = tổng tiền nhàn rỗi - tổng dự phòng - dự phòng trả lãi 12 tháng (nếu vay).

Đơn vị cả bảng: **triệu đồng**, làm tròn cho dễ tính. Lệch vài triệu không sao; điền sai định nghĩa mới hỏng.

Bước 1 — Điền 3 con số

Ô	Con số	Lấy thế nào cho đúng	Số của anh/chị (triệu)
Ô 1	Tổng tiền nhàn rỗi	Tiền không dùng đến trong 2 năm tới. Cộng các sổ tiết kiệm, tài khoản; khoản đã có việc dùng trong 2 năm tới thì không tính.	
Ô 2	Chi phí sinh hoạt / tháng	Mọi khoản tiền ra đều đặn mỗi tháng của cả nhà: ăn ở, điện nước, học con, trả góp, biếu bố mẹ. Lấy trung bình 3 tháng gần nhất.	
Ô 3	Thu nhập thực tế / tháng	Tiền về đều mỗi tháng của cả hai vợ chồng. Thưởng cuối năm, hoa hồng không đều: không tính.	

Điền thật, bảng mới nói thật.

Bắt mạch tài chính trong 15 phút — 4 nguyên tắc, 6 ô chính (tiếp)

Bước 2 — Dự phòng an toàn 18 tháng (nguyên tắc 1)

Ô	Phép tính	Số của anh/chị (triệu)
Ô 4	Dự phòng an toàn = Ô 2 × 18	

Khoản này không đụng tới, dù lô đất có đẹp đến đâu. Có nó, 18 tháng tới nhà anh/chị vẫn sống bình thường kể cả khi thu nhập hụt, đất chưa bán được. Tôi lấy mốc từ 18 tháng cho an toàn; cần nhiều hơn thì nhân nhiều tháng hơn — chỉ nhân lên, không nhân xuống.

Bước 3 — Có vay hay không? (nguyên tắc 3)

Không vay: ghi Ô 5 = 0, sang thẳng Bước 4.

Có vay: điền bảng phụ dưới đây (V = vay). Lãi suất tôi không điền sẵn — mỗi ngân hàng, mỗi thời điểm một khác; anh/chị hỏi ngân hàng mình đang dùng.

Ô	Con số	Lấy thế nào	Số của anh/chị
V1	Số tiền định vay (triệu)	Ghi số tròn. Chưa biết thì tạm ghi một nửa giá lô định nhắm (vay tối đa 50%); Bước 5 kiểm lại.	
V2	Lãi suất vay (%/năm)	Ghi số phần trăm, không ghi dấu %.	
V3	Lãi phải trả mỗi tháng (triệu)	= V1 × V2 ÷ 100 ÷ 12 (chia 100 vì V2 là số phần trăm)	
V4	Lãi tháng so với thu nhập (%)	= (V3 + lãi các khoản vay khác đang trả, nếu có) ÷ Ô 3 × 100	
—	Kiểm tra nguyên tắc 3	V4 có ≤ 35% không? Vượt thì giảm V1, tính lại từ V3.	 □ Đạt □ Vượt
Ô 5	Dự phòng trả lãi 12 tháng (triệu)	= V3 × 12	

Bắt mạch tài chính trong 15 phút — 4 nguyên tắc, 6 ô chính (tiếp)

Ô 5 là 12 tháng lãi để sẵn — tháng nào thu nhập hụt cũng không phải lấy tiền ăn của nhà ra trả ngân hàng.

Bước 4 — Số tiền thực mang đi đầu tư (nguyên tắc 4)

Ô	Phép tính	Số của anh/chị (triệu)
Ô 6	Số thực đầu tư = Ô 1 - Ô 4 - Ô 5	

Đây là con số quan trọng nhất của cả bảng. Từ giờ, ai hỏi "có bao nhiêu để đầu tư", trả lời bằng Ô 6, không phải bằng số dư.

Bước 5 — Giá bất động sản tối đa nên nhắm (nguyên tắc 2)

Trường hợp	Phép tính	Số của anh/chị (triệu)
Không vay	Giá tối đa = Ô 6	
Có vay	Giá tối đa = Ô 6 + V1. Điều kiện: V1 không lớn hơn Ô 6 — như thế mới là vay ≤ 50%. Lớn hơn thì hạ V1 xuống bằng Ô 6, quay lại Bước 3 tính lại.	

Vay đúng bằng Ô 6 — tức đúng 50% — thì con số này là Ô 6 × 2. Đó là trần; lô nào cao hơn, dù thích đến mấy, không nằm trong bảng của anh/chị.

Bắt mạch tài chính trong 15 phút — 4 nguyên tắc, 6 ô chính (tiếp)

Ví dụ tính mẫu — anh H.

Anh H. là khách của tôi. Có nhà ở rồi, chưa có tài sản đầu tư. Gần 3 tỷ nằm trong tài khoản tiết kiệm lấy lãi, không bứt phá được. Chi phí gia đình 40 triệu/tháng, thu nhập hai vợ chồng 70 triệu/tháng.

Anh rất thích một lô đất ven đô nhưng không dám xuống tiền. Lô đó năm 2022 chỉ 1,5 tỷ, sau 3 năm đã gần 3 tỷ. Anh tiếc: biết thế ngày trước ngồi tính sớm hơn. (Chuyện một lô cụ thể — không phải quy luật, không phải cam kết.)

Số của anh H. đưa vào bảng trên thì ra thế này (làm tròn, đơn vị triệu).

Phương án A — không vay

Ô	Con số	Phép tính	Kết quả (triệu)
Ô 1	Tổng tiền nhàn rỗi	gần 3 tỷ, làm tròn	3.000
Ô 2	Chi phí sinh hoạt / tháng		40
Ô 3	Thu nhập thực tế / tháng		70
Ô 4	Dự phòng an toàn 18 tháng	40×18	720
Ô 5	Dự phòng trả lãi	không vay	0
Ô 6	Số thực đầu tư	$3.000 - 720 - 0$	2.280
—	Giá tối đa nên nhắm	= Ô 6	≤ 2.280 (khoảng 2,28 tỷ)

Bắt mạch tài chính trong 15 phút — 4 nguyên tắc, 6 ô chính (tiếp)

Phương án B — có vay (Ô 1–Ô 4 giữ nguyên)

Ô	Con số	Phép tính	Kết quả
V1	Số tiền định vay	lấy số tròn để tính	2.000 (2 tỷ)
V2	Lãi suất	ví dụ 10%/năm — số minh hoạ để tính, anh/chị thay bằng số ngân hàng mình báo	10
V3	Lãi phải trả mỗi tháng	$2.000 \times 10 \div 100 \div 12$	16,7
V4	Lãi so với thu nhập	$16,7 \div 70 \times 100$	24%
—	Kiểm tra nguyên tắc 3	$24\% \leq 35\%$	Đạt
Ô 5	Dự phòng trả lãi 12 tháng	$16,7 \times 12$	200
Ô 6	Số thực đầu tư	$3.000 - 720 - 200$	2.080
—	Kiểm tra nguyên tắc 2	$2.000 \leq 2.080 \rightarrow$ vay không quá 50%	Đạt
—	Giá tối đa nên nhắm	$2.080 + 2.000$	$\leq$ khoảng 4 tỷ

Tóm lại: không vay, anh H. nhắm lô tới khoảng 2,28 tỷ; vay 2 tỷ thì tới khoảng 4 tỷ, lãi tháng chiếm 24% thu nhập (với lãi suất ví dụ 10%), còn cách mốc 35% một quãng. Cả hai đều giữ nguyên 720 triệu dự phòng.

Anh H. mạnh dạn đi tìm một vùng đất ven đô, mua từ đầu 2025. Sau 1 năm, lô anh mua tăng khoảng 35%. Anh xác định tích lũy nên chưa bán.

Tôi kể vì đó là chuyện thật. Nhưng đây là kết quả riêng của một khách, không phải cam kết — đất có lúc lên, có lúc đứng, có lúc xuống. Cái bảng không hứa mức tăng. Thứ nó giữ lại là 720 triệu dự phòng: còn nguyên khoản đó thì thị trường xấu cũng không phải bán gấp.

04 Con số của anh/chị nói gì

Khi có con số tiền để đầu tư thì bắt đầu nghiên cứu thị trường để chọn sản phẩm mua tích lũy — đừng làm ngược. Giờ cầm Ô 6 và dòng "Giá tối đa" ở Bước 5, đặt cạnh tầm giá lô ven đô tôi hay làm: **1,4–1,6 tỷ một lô**. Tôi lấy mốc **1.600** (triệu), đầu cao của tầm giá, cho chắc; đã nhắm một lô cụ thể thì thay bằng giá lô đó.

	Dấu hiệu	Con số nói gì	Việc nhỏ làm ngay tối nay
Khoảng A — Đủ mua, không cần vay	Ô 6 tính khi không vay từ 1.600 trở lên	Anh/chị mua được một lô tầm này bằng tiền nhàn rồi, không động dự phòng, không nợ ngân hàng. Câu "chưa đủ tiền mua" không đúng với anh/chị. Việc tiếp theo không phải mua ngay — là nghiên cứu thị trường chọn sản phẩm.	Ghi 4 dòng đề bài ở cuối phần này. Chưa có đề bài thì chưa nên đi xem đất.
Khoảng B — Đủ mua nếu vay, vay không quá 50%	Ô 6 tính khi không vay dưới 1.600, nhưng "Giá tối đa" có vay ở Bước 5 từ 1.600 trở lên	Tiền nhàn rồi chưa tới, có ngân hàng vào thì tới. Mua sản phẩm cao hơn số tiền dư thì phải tính số tiền nên vay sao cho lãi trả hàng tháng nhỏ hơn hoặc bằng 35% thu nhập thực tế — và vay không quá một nửa giá lô. Chưa điền phần vay thì quay lại Bước 3, tính lại Ô 5, Ô 6 và "Giá tối đa". Qua cả hai — $V4 \leq 35\%$ và "Giá tối đa" từ 1.600 trở lên — mới là Khoảng B; không qua thì anh/chị ở Khoảng C.	Gọi ngân hàng anh/chị đang có tài khoản, dù chưa vay — tôi vẫn làm vậy trước khi xuống tiền. Tối nay viết sẵn 2 câu, sáng mai hỏi: (1) vay mua đất nền ven đô, ngân hàng cho vay tối đa bao nhiêu phần trăm giá trị định giá? (2) lãi suất hiện tại; vay đúng số V1 thì mỗi tháng trả lãi bao nhiêu? Có số thật, điền lại Bước 3. Nhắm được lô cụ thể thì gọi lại hỏi định giá lô đó.

04 Con số của anh/chị nói gì (tiếp)

	Dấu hiệu	Con số nói gì	Việc nhỏ làm ngay tối nay
Khoảng C — Chưa tới tầm lô này	Không muốn vay mà Ô 6 tính khi không vay dưới 1.600 — hoặc có vay mà "Giá tối đa" vẫn dưới 1.600	Với lô 1,4–1,6 tỷ, hôm nay anh/chị chưa tới tầm — khi giữ đủ dự phòng 18 tháng. Không phải tin xấu: "chưa đủ tiền mua" là cảm giác, Ô 6 là con số, và con số thì thay đổi được. Không mua cũng là một quyết định đầu tư. Chỉ xin anh/chị đừng rút dự phòng ra cho "đủ" — mua được mà đứt dòng tiền thì tệ hơn chưa mua.	Ghi lại: Ngày . Ô 6 hôm nay . Mỗi khi Ô 1 hay Ô 2 đổi — thêm tiền, hết một khoản trả góp — ngồi tính lại, 15 phút. Anh/chị sẽ biết đúng lúc mình tới tầm.

Dù ở khoảng nào, anh/chị đã có thứ mà 15 phút trước chưa có: một con số, thay cho một cảm giác. Trước khi gấp bảng, ghi 4 dòng đề bài:

- **Vốn (Ô 6):**

- **Mục tiêu** (tích lũy, hay để dành cho con):

- **Thời gian định giữ:**

- **Mức chịu rủi ro** (đắt đúng giá lâu, chịu được bao lâu?):

05 Con số này mới là bước đầu

Bảng anh/chị vừa điền cho ra một KHOẢNG an toàn. Khoảng đó dựa trên bốn nguyên tắc chung.

Nhưng nó chưa phải con số khớp với riêng anh/chị. Bốn nguyên tắc chưa hỏi: anh/chị mua để tích lũy hay để dành cho con? Mua một lô, hay chia làm hai lô? Giữ bao lâu, khi nào cần bán? Có nên vay không, và nếu vay thì vay bao nhiêu mới đúng mục tiêu tài chính của nhà mình? Cùng một Ô 6, mỗi câu trả lời ra một phương án khác.

Đó là việc tôi làm trong **buổi cơ cấu vốn 1:1**. Anh/chị mang bảng đã điền tới. Sau buổi, anh/chị cầm về một tấm bản đồ ghi rõ: con số sẽ đầu tư, có vay hay không, vay bao nhiêu, chiến lược vay thế nào. Và với số tiền đó, khu vực nào phù hợp để tích lũy theo thời gian anh/chị định giữ. Tôi nói rõ điều kiện và rủi ro đi kèm từng phương án. Tính xong mà chưa nên mua, tôi nói thẳng là chưa nên mua.

Buổi làm qua Zoom hoặc gặp trực tiếp, 60–90 phút. Chi phí 1 triệu đồng, coi như tiền cafe.

Đăng ký: gọi hoặc nhắn Zalo **0934.678.123**.

Khi nhắn, gửi tôi 4 dòng đề bài anh/chị đã ghi ở cuối phần 4: vốn – mục tiêu – thời gian giữ – mức chịu rủi ro. Đừng gửi câu "mua gì lời nhanh" — câu đó tôi không trả lời. Có đề bài đúng, tôi góp một góc nhìn.

Đức Đầu Tư

ĐỨC ĐẦU TƯ

Nhà Đầu Tư Thực Chiến Và Tư Vấn Tài Chính Cá Nhân

ĐIỆN THOẠI 0934.678.123

ZALO 0934.678.123

KHU VỰC Bất Động Sản Ven Đô Hà Nội

WEBSITE huaminhduc.com