

Đôi lời tác giả đã ấp ủ gần 1 thập niên

Nhiều người trong chúng ta vẫn thường ví von việc mua nhà ở thành phố như một “nhiệm vụ bất khả thi”. Dĩ nhiên, điều này chưa bao giờ dễ dàng. Nhưng bạn thấy đấy, không ít người gia cảnh bình thường từ tỉnh lẻ vẫn có thể mua được nhà khi lên thành phố lập nghiệp. Tôi tin rằng nếu bạn nỗ lực trong công việc và có kế hoạch chi tiêu, tích lũy hợp lý, thì “nhiệm vụ” này vẫn hoàn toàn “khả thi”.

Và tôi hy vọng cuốn sách này sẽ đồng hành cùng bạn trong quá trình hiện thực hóa giấc mơ an cư đó.

Còn nếu bạn vẫn ôm suy nghĩ thuê nhà cả đời để không nặng gánh tiền bạc, thì hãy tưởng tượng khi bạn về già, khả năng kiếm tiền không còn như hiện tại, liệu bạn còn đủ sức trả tiền thuê nhà mỗi tháng? Hay bạn muốn lệ thuộc con cái, người thân và trở thành một ông/bà già vô dụng?

Tôi đã chứng kiến nhiều người theo đuổi cuộc sống tự do tự tại, không có sự chuẩn bị cho kế hoạch cuộc đời, rồi đến những năm gần 40 tuổi chưa có nhà cửa hay tài sản tích lũy mới ngậm ngùi. Lúc đó, họ hốt hoảng so sánh thu nhập và giá nhà mới thấy dù bản thân có nhịn ăn, đói khát thì cũng phải 20-30 năm sau mới mua được nhà. Bạn ạ, một điều chắc chắn là giá nhà sẽ không ngừng tăng, nên tôi mong bạn không để bản thân phí phạm những năm tháng lẽ ra đã có thể chuẩn bị sẵn sàng để chớp lấy cơ hội an cư như vậy.

Có thể bây giờ bạn chỉ mới ra trường đi làm vài năm, có khi bạn đã kết hôn hoặc chưa nghĩ đến chuyện lập gia đình, nhưng đâu đó mỗi tháng bạn vẫn có thu nhập đều đặn 15-20 triệu đồng. Bạn ấp ủ mục tiêu 5-10 năm nữa sẽ có một căn nhà để ổn định cuộc sống, thoát kiếp ở trọ “rày đây mai đó”, nhưng vẫn loay hoay chưa biết phải chuẩn bị những gì, bắt đầu từ đâu, “liệu mình có làm

được không”, “liệu tài chính của mình và gia đình có đủ”...

Thậm chí, bạn xác định sẽ sống kiếp độc thân “bền vững”, nên càng trăn trở hơn về bài toán tài chính cá nhân khi chỉ có một mình.

Hoặc cũng có thể bạn đã ở ngưỡng 27-35 tuổi, tích lũy được vài trăm triệu bên cạnh sự hậu thuẫn về tài chính từ người thân, hay giỏi giang hơn là bạn đã tự thân chuẩn bị đủ tài chính để sẵn sàng mua căn nhà đầu tiên trong đời. Đến lúc này, những băn khoăn của bạn có lẽ lại xoay quanh câu chuyện lựa chọn tổ ấm phù hợp trong hừng hà sa số căn nhà bày ra trước mắt. Chưa kể đâu đâu cũng đầy cạm bẫy, bạn không thể để mất số tiền quý giá mình tích lũy biết bao năm trời này được...

Hay bạn đang ấp ủ kế hoạch xây một căn nhà cho riêng mình, để bản thân và gia đình có không gian, môi trường sống tốt hơn? Đây là căn nhà đầu tiên bạn gầy dựng, hẳn bạn sẽ lo lắng không biết phải chuẩn bị những gì, nên bố trí nhà như thế nào, cần bao nhiêu tiền, làm qua các bước nào, có những rủi ro nào chờ đón mình không, chọn đơn vị thiết kế và nhà thầu xây dựng như thế nào, làm sao kiểm soát được chất lượng căn nhà, rồi sau đó bày trí nội thất ra sao...

Thì chúc mừng bạn, cuốn sách này chính xác là dành cho bạn. Những điều bạn thắc mắc, lo lắng sẽ được giải đáp kỹ càng.

Quả thực, mua nhà hay xây nhà lần đầu đều cần số tiền rất lớn, thậm chí là tất cả tài sản của bạn trong suốt nhiều năm nỗ lực vất vả làm việc - tích lũy, chưa kể có thể trong đó còn có số vốn được gia đình hỗ trợ, gửi gắm biết bao hy vọng. Bạn đương nhiên không bao giờ muốn bị “mê”, thậm chí mất đi số tài sản quý giá này. Nhưng tiếc thay, đa số chúng ta đều ít nhiều mắc sai lầm trong “lần đầu tiên làm chuyện ấy” dẫn đến mất tiền, ôm nhiều tiếc nuối. Thậm chí trong một số trường hợp mắc sai lầm nghiêm trọng, thành tựu đáng lý phải rất tự hào này lại trở thành nỗi thất vọng tràn trề, gây ra xáo xáo, ảnh hưởng hạnh phúc gia đình.

Bản thân tôi và nhiều trường hợp tôi tư vấn cũng không nằm ngoài phần đa ấy, thậm chí đến các lần mua nhà, xây nhà sau này cũng vẫn có những sai lầm khác nhau, phải trả giá cho “tiền ngu” - đồng tiền không mang lại giá trị tương xứng. Bạn nghĩ thử xem, số tiền 2 tỷ sẽ “khôn” nếu mang lại một căn nhà thực sự trị giá 2 tỷ hoặc hơn. Nhưng khi căn nhà đó vướng quy hoạch hay pháp lý, chỉ còn đáng giá chưa tới 1 tỷ, thì số tiền này sẽ thành “ngu”. Tôi ước gì trước mỗi quyết định của mình đều có ai đó hướng dẫn, nhắc nhở để giúp tôi tránh mất mát tiền của, tổn hại tinh thần.

Không ít lần, tôi đã mất tiền tỷ cho những căn nhà, những miếng đất làm nhà đầu tiên.

Khi vừa bước chân ra đời, miếng đất đầu tiên tôi mua để dành làm nhà dính ngay quy hoạch mở rộng đường từ 20 m (quy hoạch cũ) lên 30 m (quy hoạch mới). Toàn bộ 200 triệu tích lũy và tiền mừng cưới họ hàng hai bên cho làm vốn gần như mất trắng.

Một lần khác, tôi mua nhà chung cư đang trong quá trình xây dựng. Đến khi tôi đóng được 70% tiền thì chủ đầu tư gặp sự cố, dự án đình trệ mấy năm trời. Lúc này, tất cả tiền của vốn liếng tích cóp đều đã đóng vào đây, trong khi nhà không thể ở mà cũng không thể bán.

Đến lần giao dịch thứ ba thì căn nhà nát không bị phóng đường, nhưng khi đi xin giấy phép xây dựng để xây lại nhà mới thì lại trúng ngay khu quy hoạch xây dựng biệt thự, chỉ được xây dựng 1 trệt - 1 lầu - sân thượng với tối đa 45% diện tích đất. Tôi phải vội vàng bán tháo lỗ mất 20%.

Lần thứ tư, miếng đất thuộc khu vực quy hoạch xây dựng cao tầng. Do bộp chộp tưởng đây là khu vực nhà được xây cao tầng thoải mái nên tôi vội vàng xuống tiền. Đến khi đi xin giấy phép xây dựng, tôi mới hiểu đúng lại, rằng đây là khu vực quy hoạch phù hợp cho dự án chung cư cao tầng với các điều kiện không

dành cho đất dân nhỏ lẻ, đặc biệt là diện tích đất tối thiểu phải 2.000-3.000 m² trở lên. Với đất dân nhỏ lẻ, nếu muốn xây ở thì cũng chỉ được cấp phép xây dựng tạm, không được hoàn công, căn nhà sẽ không được đền bù khi “có chuyện”. Cuối cùng sau hơn 6 tháng mày mò, tôi lại phải bán gấp lỗ một khúc.

Lần thứ năm, tôi gặp cảnh căn nhà muốn mua nằm sát bên một khu vực được rào tôn cao 3 m, nhìn từ ngoài không để ý bên trong có gì, đến khi xây thêm một tầng để ở mới biết bên kia là một khu mộ gia tộc. Lần thứ sáu, tôi gặp miếng đất có “lịch sử lâu đời”, khi vừa đào xuống làm móng nhà mới phát hiện vài ngôi mộ cổ đã được chôn ở đây từ rất lâu. Cả hai trường hợp này, tôi đều không dám ở đại mà phải tìm cách bán tháo chịu lỗ.

Quá trình xây nhà của tôi, đặc biệt khi xây căn nhà đầu tiên, còn gặp nhiều bài học đau thương hơn, trong đó có những sai lầm trả giá hàng trăm triệu và không thể sửa sai.

Lần đầu tiên xây nhà, tôi ham bản vẽ thiết kế được tặng miễn phí của nhà thầu để tiết kiệm chi phí. Sau này, tôi mới phát hiện ra kết cấu và biện pháp thi công đã được nhà thầu tinh giản tối đa để tiết kiệm vật tư, nhân công cho chính họ. Đương nhiên, họ vẫn đáp ứng những tiêu chuẩn xây dựng cơ bản, như theo lời họ là “bao sập”, nhưng nếu xét trong dài hạn, tuổi thọ căn nhà có thể chỉ bằng 80% những căn nhà có kết cấu tốt hơn. Rõ ràng, tiền tiết kiệm bản vẽ thiết kế không thể bằng được 20% tuổi thọ căn nhà.

Căn nhà tiếp theo khi xác định vị trí xây dựng thì tôi thấy giữa nhà mình và nhà kế bên còn dư 5 cm. Vì nhà bên đã xây 5 tầng, tôi nghĩ đây là phần đất “lời” thêm của mình nên bảo nhà thầu xây sát vào tường nhà họ luôn mà không tìm hiểu trước với họ. Sau khi ép cọc, làm sắt xong phần móng, chuẩn bị đổ bê tông thì may mắn có mấy anh thanh tra xây dựng ghé kiểm tra, phát hiện tôi đang làm dư, họ kiểm tra lại thì phần đất dư này là của nhà bên.

Do trước đây khu vực này các nhà cũ xây lâu đời đều sử dụng tường chung 10 cm (mỗi bên góp 5cm cho bức tường), khi nhà nào xây trước thì phải xây bức tường mới, để lại 5 cm tường cũ của mình cho nhà kế bên sử dụng, nhưng trên sổ chủ quyền thì đây vẫn là đất của họ. Khi tôi đập bức tường cũ đó để xây lại nhà mới, thì tại vị trí bức tường cũ, phần đất của tôi được phép xây chỉ là 5 cm, phải chừa lại 5 cm không thuộc sở hữu đất của mình. Nếu không có mấy anh thanh tra nhắc nhở sớm, đến khi đổ bê tông móng và lên tầng xong mới phát hiện ra, gặp trúng nhà kế bên khó khăn không chấp nhận việc này, thì tôi chỉ có nước dừng công trình vô thời hạn hoặc đập bỏ hết làm lại.

Một căn nhà khác cũng mắc lỗi vị trí xây dựng nhưng không được may mắn như vậy. Lần này vì hai bên là đất trống nên khi xác định vị trí xây dựng, tôi chủ quan sử dụng luôn hàng gạch làm dấu ranh đất người chủ cũ bán cho tôi tự xây. Đến khi làm xong móng, chuẩn bị lên đà kiềng tôi mới phát hiện ra hàng gạch này bị xây lệch sang miếng đất bên phải 10 cm và hở ra miếng đất bên trái 10 cm, nghĩa là tổng diện tích của tôi vẫn đủ nhưng vị trí xây dựng bị sai.

Tôi còn mắc sai lầm do tin lời thâu “Anh yên tâm, cứ làm như thế. Em làm hàng chục căn nhà rồi không sao cả. Em bao hoàn công”. Đến khi nhà xây xong không thể hoàn công vì những chỗ xây dựng không đúng, thì lúc này họ chỉ “I am sorry, giờ nhiều quy định mới khó quá, anh thông cảm”, thậm chí khi thúc ép quá họ còn trở mặt như lật bánh tráng “Em chỉ làm xây dựng thôi mà, có làm pháp lý đâu. Em nói em ‘bao hoàn công’ cho anh hồi nào, anh có bằng chứng giấy tờ gì không”. Mọi thiệt hại về việc nhà không thể hoàn công, tôi phải tự chịu.

Hay có căn nhà vừa làm xong đưa vào sử dụng, tôi đã phải “ăn đền” tầng hầm nhà hàng xóm, vì hệ thống ngầm nhà mình (bể phốt, hố ga) thấm nước thải sang nhà họ. Tôi tốn bao nhiêu tiền

bạc, thời gian, tổn hại tinh thần để sửa chữa cho họ và làm việc với các cơ quan nhà nước vì bị họ kiện cáo. Cuối cùng, tôi phải đào hết nền nhà vừa xây lên, bỏ hết hệ thống ngầm cũ và làm mới lại toàn bộ.

Đã mười mấy năm trôi qua kể từ những lần đầu tiên thơ ngây ấy, nhờ đã trực tiếp trải qua nhiều bài học từ chính bản thân mình và những người tôi đã tư vấn, những lỗi sai ngày càng được tôi lường trước hoặc phát hiện từ sớm để sửa ngay trước khi nó “thực sự sai”. Tất cả những điều này đã được tôi đúc kết lại trong cuốn sách này, như một món quà mà rất nhiều người đi trước đã trả giá mất tiền thay bạn. Hy vọng cuốn sách sẽ giúp bạn hạn chế tối đa những sai lầm gây mất mát nhiều tiền của trong lần đầu tiên mua nhà hoặc xây nhà.

Cuốn sách gồm 5 nhóm nội dung chính:

- Chương 1: Những câu hỏi bạc tỷ khi mua nhà lần đầu
- Chương 2: Những câu hỏi bạc tỷ khi xây nhà lần đầu
- Chương 3: Những trường hợp thực tế tác giả đã tư vấn trên báo chí
- Chương 4: Những chia sẻ của tác giả trên báo chí về thị trường bất động sản
- Chương 5: Vài bài học kinh nghiệm được chia sẻ từ đối tác của tác giả

Bạn có thể xem nội dung chi tiết từng phần ở mục lục tại trang 12

Cuốn sách đã được “lên mục lục” từ năm 2016 và liên tục được cập nhật những nội dung mới theo kiến thức và kinh nghiệm xương máu của bản thân tôi, cũng như thông qua những bài học tôi có được trong quá trình tư vấn cho người thân, bạn bè xung quanh và khách hàng của mình.

Bên cạnh cuốn sách này, tôi cũng viết một cuốn sách khác

mang tên “**ĐỂ KHÔNG MẤT BẠC TỶ TRONG LẦN ĐẦU KIẾM TIỀN TỪ BẤT ĐỘNG SẢN - NHỮNG SAI LẦM KHI ĐẦU TƯ VÀ KHAI THÁC DÒNG TIỀN TRÊN BẤT ĐỘNG SẢN**”. Cuốn sách được đúc rút các bài học kinh nghiệm từ hàng chục dự án tôi đã trực tiếp đầu tư và tư vấn cho các khách hàng suốt 15 năm qua. Bạn có thể đọc thêm để tìm hiểu về các kinh nghiệm đầu tư và khai thác dòng tiền trên chính bất động sản để gia tăng tài sản, bao gồm những bài học trả giá tiền tỷ của tôi.

Bởi bạn thấy đấy, nếu cứ để tiền ngồi im thì chúng ta phải mất rất nhiều năm mới tích lũy đủ tài chính mua nhà. Tôi hy vọng cuốn sách thứ hai này sẽ là lời giải cho những bạn đang đi tìm nguồn vốn để mua nhà, xây căn nhà đầu tiên. Hoặc nếu đã có nhà, bạn sẽ có thêm nhiều động lực và tự tin để gia tăng khối tài sản hơn nữa trong tương lai.

Cũng xin lưu ý, những cuốn sách này chỉ là quan điểm và kinh nghiệm cá nhân của tôi nên có thể không đúng với tất cả trường hợp. Bạn có thể xem các cuốn sách như một tài liệu tham khảo để tự trau dồi, làm dày thêm kiến thức, kinh nghiệm của chính mình, không phải kim chỉ nam hay cơ sở để đưa ra bất kỳ quyết định nào.

Cuối cùng, xin chân thành cảm ơn bạn đã dành thời gian, sự quan tâm và tôn trọng giá trị chất xám cho tâm huyết của tôi.

Để lấy đầy đủ bộ tài liệu bao gồm các bảng tính, số liệu được trình bày trong cuốn sách và quà tặng giá trị, bạn vui lòng liên hệ với chúng tôi qua đường link hoặc QR code tại “Thẻ bookmark kèm theo sách” nhé!