

CÔNG TY CP HỌC VIỆN  
GIÁO DỤC ĐÀO TẠO APH

V/v: Chương trình Coaching  
1-1

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

## BIÊN BẢN LÀM VIỆC

Hôm nay, hồi 10 giờ 00 ngày 05 tháng 05 năm 2025

Hình thức: Qua zoom online.

### I/ Thành phần tham dự:

Về phía học viện APH bao gồm:

1/ Thầy Dương Đình Châu

2/ Trợ lý: Thủy Lê

3/ Thư ký: Ngô Hà

Đã làm việc với học viên:

Ông Đỗ Hồng Thái ĐTDĐ: 0948716168

### II/ Nội dung làm việc:

Căn cứ vào khảo sát nhu cầu học viên, buổi làm việc được diễn ra với nội dung như sau:

#### 1. Phân tích tài sản:

Bất động sản/Vấn đề	Hiện trạng	Giải pháp
8000m <sup>2</sup>	Tách 2 sổ nằm trong quy hoạch khu công nghệ cao lúc mua 800tr năm 2015. Hiện đang khai thác trồng cà chua, khoảng 120 ngày thu hoạch cho 1 vụ. 1 năm lãi khoảng 300-400tr (đã trừ chi phí), mỗi sào thu hoạch được 40-50tr. Đầu tư giống và công chăm bón 1 vụ khoảng 200tr (17 nghìn cây). Phụ thuộc vào giá và thời tiết. Thị trường bán được khoảng 5,5 tỷ. Đang làm tuyến đường dân sinh và đường cao	Gửi vị trí, giấy tờ (nếu có) kiểm tra quy hoạch và định giá

	tốc, được đền bù khoảng 840tr. Mất khoảng 1000m2 mở đường.	
<b>4500m2</b>	50tr/sào, vẫn trong khu quy hoạch công nghệ cao, giá hiện tại 7 tỷ. Có 2 mặt đường. Mỗi năm khai thác được khoảng 200tr.	
<b>Đất trên trục đường cầu Giẽ đi Vân Đình</b>	Ngang 5,5m, sâu 29m chưa có sổ, mua của xã bán theo hình thức giãn dân, chuẩn bị cấp sổ sáp nhập vào HN. Mua năm 2019 giá 1,3 tỷ thêm sửa sang 1,7 tỷ . Có nhà 3 tầng. Có sổ tờ sổ thừa, Có 1 vài hộ dân đã có sổ. Hiện đang cho hai vợ chồng con gái ở.	
<b>Mảnh đất gần khu trục đường cầu Giẽ đi Vân Đình</b>	Gần 400m2 chưa có sổ đất 5% mua năm 2008 , chỉ có giấy xác nhận mua hình thức 5% của chủ cũ có chính quyền đóng dấu xác nhận. Đất để không, đã đổ đất xây cao bằng đường nhựa. Mua 6 triệu, bây giờ trả hơn 1 tỷ không bán, mặt đường hơn 22m.	
<b>Đất lúa gần trục đường cầu Giẽ đi Vân Đình</b>	8 sào, Đất được chia theo xuất có sổ. Giá trung bình hơn 100tr/ sào. Đất ngay mặt đường nhựa. Dự định chỉ giữ lại.	

## 2. Tình hình tài chính cá nhân:

<b>Tài chính</b>	Đang vay hơn 4 tỷ ngân hàng, vay trả lãi tháng, 1 năm 8%, mỗi tháng trả khoảng 25 triệu.
<b>Đất canh tác thuê</b>	Thuê 1ha khoảng 60-80tr/năm làm sinh lời khoảng 300-400tr đã trừ chi phí thuê đất và nhân công, trừ 100tr dư ra được khoảng 200tr. Chi phí đầu tư ban đầu khoảng 200tr. Tỷ suất lợi nhuận khoảng 70% so với vốn đầu tư. Đất không vướng quy hoạch giá bán khoảng 400tr-600tr/1000m2.
<b>Tổng thu nhập</b>	Thu nhập 1 năm được khoảng 600-700tr, lãi khoảng 280tr, mỗi năm dư khoảng 500tr đủ chi phí sinh hoạt gia đình.
<b>Định hướng đầu tư BĐS</b>	Đánh giá tương đối sát thị trường, tổng khoảng 20 tỷ Trả lãi đáo hạn gốc không giảm, làm bao nhiêu trả nợ chi tiêu đến đấy
<b>Kỳ vọng 3-5 năm tới</b>	Hi vọng đất tăng giá, hi vọng gỡ quy hoạch đất tăng rất nhiều.

	4500m2 đã đi khảo sát ký giấy mở đường nhựa.
	Vẫn cố gắng làm, mở rộng thuê để tăng dòng tiền, Dòng tiền hiện chỉ đủ trả lãi và duy trì cuộc sống
	Cơ cấu lại muốn thanh lý lô 800m2 giữ lại lô 4500m2 vì tiềm năng hơn.
	Muốn vay thêm 1 ít để đầu tư mới. Khả thi vì nợ 25% tổng giá trị tài sản, thu nhập duy trì hoặc tăng lên.
<b>Đầu tư</b>	Đã đi khảo sát tìm vị trí tiềm năng đầu tư
<b>Lô cách trợ trung tâm huyện Phú Trọng</b>	7m ngang sâu 24m có sổ đất ở rồi, 1 tỷ 6 nếu vay mỗi tháng trả khoảng 10tr nữa.

### 3. Kết luận:

#### Dựa trên nội dung thảo luận, hai bên thống nhất:

- Học viên gửi đầy đủ thông tin các bất động sản bao gồm:
  - Vị trí địa lý
  - Pháp lý về BĐS đó
  - Giá mua và giá thị trường hiện tại.
- Học viên gửi thông tin BĐS đang tìm mua để đánh giá chính xác tiềm năng.
- Tìm kiếm các cơ hội lớn hơn để hỗ trợ học viên lên phương án đầu tư, hỗ trợ kêu gọi đầu tư hoặc đầu tư cùng.

Nội dung buổi làm việc đã được hai bên chia sẻ rõ ràng và thống nhất thực hiện. Học viên sau khi cung cấp đầy đủ giấy tờ, vị trí, thông tin tài sản, Thầy Châu sẽ hỗ trợ tư vấn, định giá, kiểm tra quy hoạch, tìm kiếm để học viên có được phương án cơ cấu tài sản phù hợp nhất đồng thời có những quyết định đầu tư sáng suốt, bền vững và an toàn.