



Công trình thực tế: cụm 9 sân trong nhà, Quận 8, TP.HCM (2026)

CẨM NANG ĐẦU TƯ

Sân Pickleball

5 bước từ chọn mặt bằng, tính toán dòng tiền, thi công đến vận hành – kèm hồ sơ công trình thực tế.

LỜI MỞ ĐẦU

Pickleball có thể là một cơ hội tốt – nếu được chuẩn bị đúng.

Pickleball đang thu hút ngày càng nhiều người chơi và nhà đầu tư. Một cụm sân có thể trở thành nguồn thu ổn định – khi vị trí, chi phí, chất lượng công trình và cách vận hành được tính toán ngay từ đầu.

Từ năm 2008, Thanh Thịnh tư vấn, thiết kế và thi công sân thể thao. Cuốn cẩm nang này tổng hợp những điều chúng tôi luôn cùng chủ đầu tư kiểm tra trước khi xuống tiền, sắp xếp thành 5 bước.

01 Chuẩn bị đầu tư	02 Lập kế hoạch tài chính	03 Thiết kế & thi công	04 Vận hành & doanh thu	05 Bảo trì & tái đầu tư
------------------------------	-------------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------



Cách dùng cẩm nang: mọi con số trong sách là mức tham khảo hoặc ví dụ minh họa. Mỗi mặt bằng, mỗi khu vực có bài toán riêng – hãy dùng cuốn sách như một danh sách kiểm tra, không phải lời hứa về lợi nhuận.

Mục lục

Lời mở đầu	02
01 Chuẩn bị đầu tư	04
1.1 Chọn địa điểm	04
1.2 Khảo sát thực tế	05
1.3 Pháp lý và làm việc với địa phương	05
02 Lập kế hoạch tài chính	06
2.1 Dự báo doanh thu	06
2.2 Chi phí và thời gian hoàn vốn	07
2.3 Bản kế hoạch đầu tư	07
03 Thiết kế và thi công	08
3.1 Kích thước sân	08
3.2 Vật liệu và hệ sơn	09
3.3 Quy trình thi công	10
04 Vận hành và doanh thu	11
4.1 Xây dựng phong trào	11
4.2 Giá linh hoạt theo khung giờ	12
4.3 Đa dạng nguồn thu	12
05 Bảo trì và tái đầu tư	13
Hồ sơ công trình thực tế	14
Kết luận	18
Liên hệ tư vấn	19



NĂNG LỰC THỰC TẾ

2008

năm bắt đầu tư vấn, thiết kế và thi công sân thể thao

9

tỉnh, thành có công trình đã ký giai đoạn 2024–2026, từ TP.HCM, Đông Nam Bộ, miền Tây đến Phú Yên

Loại công trình

Cụm sân kinh doanh · Sân trường học · Sân nhà riêng · Nhà thi đấu đa năng · Cải tạo sân cũ

01

BƯỚC 1

Chuẩn bị đầu tư

Thành công của một cụm sân bắt đầu trước khi đổ bê tông: chọn đúng nơi, hiểu đúng người chơi và làm rõ thủ tục. Đây là giai đoạn tốn ít tiền nhất nhưng ảnh hưởng lâu nhất.

1.1 Chọn địa điểm

Ưu tiên nơi người chơi dễ đến, dễ đậu xe và có thể quay lại thường xuyên: gần **trường học**, **khu công nghiệp**, **văn phòng** hoặc **khu dân cư đông** – nơi học sinh, người đi làm và gia đình có nhu cầu vận động sau giờ học, giờ làm.

DÂN SỐ

Bán kính 5 km quanh sân

Mốc tham khảo: từ khoảng 10.000 người trở lên. Càng đông, càng nhiều khả năng lấp đầy giờ chơi.

KHẢ NĂNG CHI TRẢ

Người chơi trả được bao nhiêu?

Kiểm tra mức người chơi khu vực sẵn sàng trả, ví dụ 100.000–200.000 đ/giờ (mức tham khảo).

CẠNH TRANH

Có sân khác gần đó?

Sân lân cận đông khách là tín hiệu nhu cầu thật. Sân vắng thì cần tìm hiểu kỹ nguyên nhân.

MẸO THỰC ĐỊA

Đi quanh khu vực vào giờ cao điểm, quan sát và trò chuyện với người chơi ở các sân gần đó. Điều họ còn thiếu – mái che, ánh sáng, chỗ đậu xe, lịch đặt sân – chính là lợi thế để sân của anh/chị khác biệt.

1.2 Khảo sát thực tế – đừng chỉ nghe nói

Đến tận các sân đang hoạt động gần khu đất, vào nhiều khung giờ khác nhau. Ghi lại bằng một phiếu khảo sát đơn giản để so sánh trên cùng tiêu chí:

Tiêu chí quan sát	Sân A	Sân B
Giá thuê mỗi giờ (tham khảo 150.000–250.000 đ)		
Khung giờ kín lịch, số trận mỗi ngày		
Mái che, ánh sáng, mặt sân		
Chỗ đậu xe, tiện ích, cách đặt sân		
Họ làm tốt điều gì? Còn thiếu điều gì?		

VÍ DỤ THƯỜNG GẶP

Sân ngoài trời không có bóng râm thường khó bán giờ ban ngày ở miền Nam. Một cụm sân có mái che, đủ sáng vào buổi tối sẽ có thêm lợi thế – nhưng cũng cần tính thêm chi phí khung, mái và điện.

1.3 Pháp lý và làm việc với địa phương

Làm việc sớm với chính quyền địa phương giúp tránh những tháng chờ đợi và chi phí không đáng có. Trước khi ký thuê đất hay đặt cọc thi công, hãy làm rõ:

A Mục đích sử dụng đất và quyền cho thuê của bên cho thuê.

B Thủ tục đối với hạng mục xây dựng, đặc biệt khung và mái che.

C Điều kiện để kinh doanh dịch vụ thể thao tại địa điểm.

D Quan điểm của địa phương với việc đầu tư thể thao trong khu vực.

Chuẩn bị kỹ ở Bước 1 là đã đi được nửa chặng đường. Số liệu ở Bước 2 chỉ đúng khi khảo sát ở Bước 1 đúng.

02 BƯỚC 2 Lập kế hoạch tài chính

Một ý tưởng tốt cần được kiểm chứng bằng con số. Bước này biến kế hoạch thành bảng tính: doanh thu có thể đạt bao nhiêu, chi phí là gì và bao lâu thì thu hồi vốn.

2.1 Dự báo doanh thu

CÔNG THỨC

Doanh thu tháng = Số sân × Giờ khai thác/ngày × Số ngày × Giá thuê bình quân
× **Công suất lấp đầy**

Ví dụ minh họa: 4 sân, khai thác 8 giờ/ngày, giá 150.000 đ/giờ, 30 ngày/tháng. Nếu kín 100% số giờ: $4 \times 8 \times 150.000 \times 30 = 144$ triệu đồng/tháng. Thực tế hiếm khi kín toàn bộ, vì vậy cần xem nhiều mức công suất:

Công suất 40%		57,6 triệu
Công suất 60%		86,4 triệu
Công suất 80%		115,2 triệu
Kín 100%		144 triệu

Doanh thu/tháng theo công suất lấp đầy. Giá thuê và số giờ là giả định minh họa, cần thay bằng số liệu khảo sát thực tế tại khu vực.

LƯU Ý

Sân mới thường cần thời gian để có khách quen. Hãy lập kế hoạch dòng tiền với mức công suất thận trọng cho những tháng đầu, rồi điều chỉnh theo số liệu đặt sân thực tế.

2.2 Chi phí và thời gian hoàn vốn

ĐẦU TƯ · 1 SÂN

80–120 tr

tùy nền, sơn, lưới, đèn

ĐẦU TƯ · CỤM 4 SÂN

400–500 tr

gồm căn tin, nhà vệ sinh

VẬN HÀNH · THÁNG

30–35 tr

điện, nước, nhân viên 10–15 tr
+ thuê đất 20 tr

Mức tham khảo hiện hành, chưa phải báo giá. Chi phí thực tế phụ thuộc hiện trạng nền, mái che, hệ đèn, vật tư và vị trí công trình.

Ghép với doanh thu ở trang trước, ta có ba kịch bản cho cụm 4 sân – vốn đầu tư **500 triệu**, chi phí vận hành và thuê đất **35 triệu/tháng**:

Kịch bản	Doanh thu/tháng	Còn lại sau chi phí	Hoàn vốn ước tính
Thận trọng · 40%	57,6 tr	22,6 tr	~22 tháng
Cơ sở · 60%	86,4 tr	51,4 tr	~10 tháng
Tích cực · 80%	115,2 tr	80,2 tr	~6 tháng

Hoàn vốn ước tính = Vốn đầu tư ÷ Phần còn lại mỗi tháng. Ví dụ minh họa, chưa tính thuế, khấu hao, marketing, lãi vay và chi phí phát sinh; không phải cam kết lợi nhuận.

Cùng một cụm sân, công suất từ 40% lên 80% làm thời gian hoàn vốn rút từ khoảng 22 tháng xuống 6 tháng. **Câu hỏi quan trọng không chỉ là “xây hết bao nhiêu”, mà là “lắp đầy được bao nhiêu giờ”.**

2.3 Bản kế hoạch đầu tư

Sơ đồ mặt bằng

Sân chính, lối vào, khu nghỉ, căn tin, vệ sinh, chỗ đậu xe.

Bảng chi phí chi tiết

Từng hạng mục: nền, sơn, lưới, đèn, mái, tiện ích, dự phòng.

Dòng tiền 12 tháng

Theo ba kịch bản, để biết cần bao nhiêu vốn dự phòng.

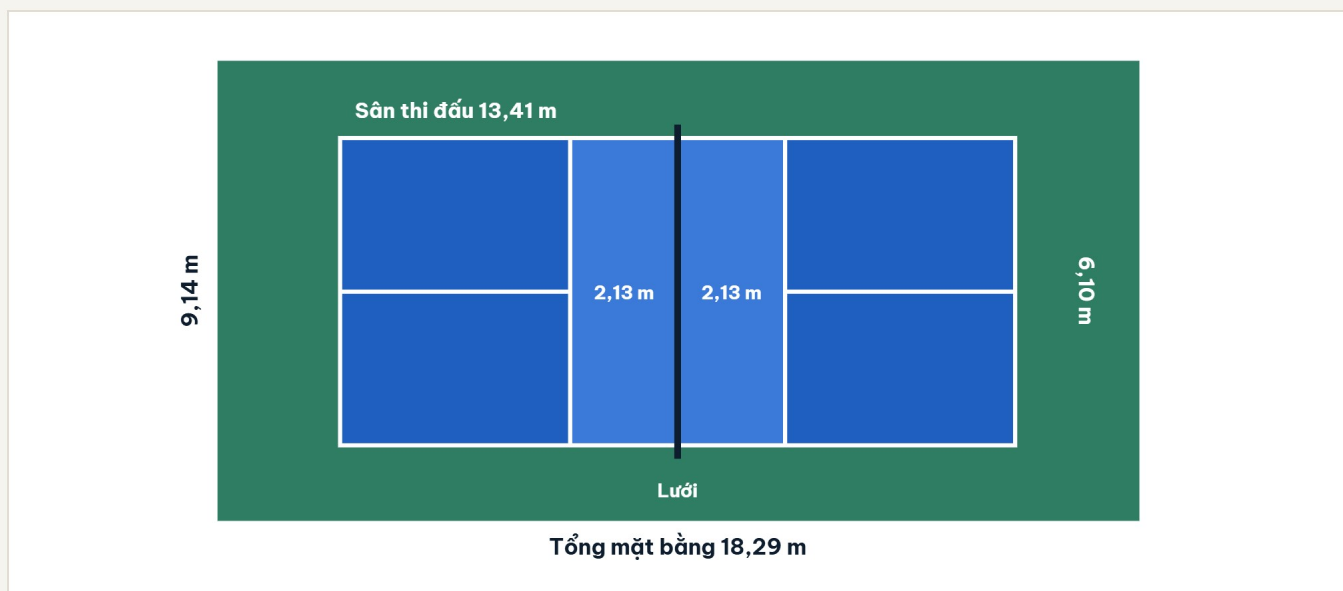
03 BƯỚC 3

Thiết kế và thi công



Sân đạt chuẩn, bền và an toàn là thứ giữ chân người chơi lâu dài. Xây đúng ngay từ đầu rẻ hơn rất nhiều so với sửa đi sửa lại.

3.1 Kích thước sân chuẩn



Sân thi đấu
6,10 × 13,41 m

Vùng cấm vô-lê (kitchen)
2,13 m mỗi bên lưới

Tổng mặt bằng một sân
9,14 × 18,29 m – thoáng hơn: 10 × 20 m

Chiều cao lưới
0,91 m hai đầu · 0,86 m giữa

MẸO TIẾT KIỆM

Có sân tennis cũ? Mặt bằng một sân tennis có thể chia thành 4 sân pickleball, tận dụng phần nền sẵn có – cần kiểm tra lại độ phẳng, vết nứt và độ dốc thoát nước trước khi sơn mới.

3.2 Vật liệu – chọn đúng cho từng lớp

NỀN SÂN

Bê tông · dày 10–15 cm

Bền, chi phí hợp lý, phổ biến cho sân ngoài trời và trong nhà.

Bê tông nhựa · dày 3–5 cm

Êm chân hơn, thi công nhanh trên nền đã lu lèn chắc.

Độ dày tham khảo – quyết định cuối cùng dựa trên khảo sát địa chất và hiện trạng nền.

HỆ SƠN MẶT SÂN

Hệ 6 lớp

Màu · 2 lớp
Lót · 2 lớp
Chống thấm · 2 lớp
Nền

Hệ 8 lớp

Màu · lớp 3–4
Màu · lớp 1–2
Lót · 2 lớp
Chống thấm · 2 lớp
Nền

Hệ 8 lớp có thêm 2 lớp màu, cho bề mặt dày và bền màu hơn. Một số hệ sơn Thanh Thịnh đã thi công: Terraco, KCC, Hawker.

LƯỚI

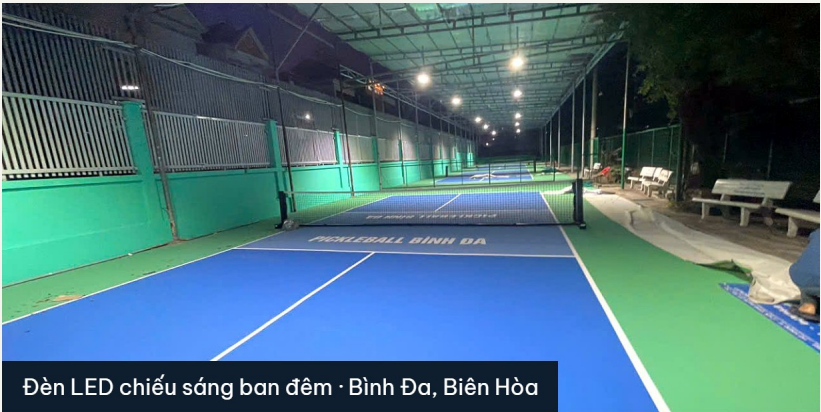
Lưới chắn gió, chắn bóng xung quanh; lưới ngăn sân và lưới thi đấu.

MÁI CHE

Khung sắt không gian 2D/4D, bạt dày 0,38 hoặc 0,55 mm che nắng, che mưa.

CHIẾU SÁNG

Tham khảo: đèn LED 200 W, khoảng 6 đèn/sân – đủ sáng để khai thác buổi tối.



3.3 Thi công – không khoan nhượng

Mặt sân đẹp chỉ bền khi phần bên dưới được làm đúng. Hình ảnh dưới đây lấy từ chính các công trình Thanh Thịnh đã thực hiện.



Xử lý mặt bằng và nền

San phẳng, lu lèn, tạo độ dốc 0,8–1% để nước thoát nhanh sau mưa.



Vệ sinh, xử lý bề mặt

Làm sạch, xử lý vết nứt, chỗ đọng nước trước khi thi công lớp phủ.



Thi công các lớp sơn

Chống thấm, lót, màu theo đúng số lớp và thời gian khô của nhà sản xuất.



Kẻ vạch, lắp lưới, nghiệm thu

Bề mặt chống trơn, vạch kẻ sắc nét; kiểm tra kích thước, độ phẳng, thoát nước.

TIỆN ÍCH ĐI KÈM

Căn tin, nhà vệ sinh, khu ghế chờ đơn giản – chi phí không lớn nhưng ảnh hưởng nhiều đến trải nghiệm và việc khách có quay lại hay không.

Chọn đơn vị thi công có trách nhiệm và tay nghề ngay từ đầu. Sửa lại một mặt sân đã hoàn thiện luôn tốn kém hơn làm đúng một lần.

04

BƯỚC 4

Vận hành và doanh thu

Xây xong sân mới là một nửa công việc. Nửa còn lại là biến sân thành nơi người chơi muốn quay lại – kể cả khi sân mới mọc khắp nơi và giá thuê cạnh tranh hơn.

4.1 Xây dựng phong trào – khách sẽ tự tìm đến

01 · GIẢI ĐẤU ĐỊNH KỲ

Tổ chức hằng tháng hoặc dịp lễ, chia hạng từ người mới đến tay chơi lâu năm. Mời người chơi có tiếng trong khu vực để tạo sức hút.

02 · CỘNG ĐỒNG ONLINE

Nhóm Zalo, Facebook riêng của sân để khách giao lưu, ghép kèo, xem giờ còn trống và nhận thông báo giải.

03 · CÂU LẠC BỘ THÀNH VIÊN

Phí thành viên tham khảo 50.000–100.000 đ/tháng đổi lấy ưu đãi giờ chơi – giữ chân khách quen và lấp đầy giờ vàng.

04 · LỚP HỌC

Cho trẻ em và người mới; tham khảo 500.000–800.000 đ/khóa 8–10 buổi. Học viên sau khóa thường trở thành khách thuê sân.

05 · LIÊN KẾT TỔ CHỨC

Hợp tác với công ty, nhà máy, trường học: giải nội bộ, giờ chơi định kỳ theo tuần. Một hợp đồng định kỳ giúp dòng tiền ổn định hơn nhiều so với khách lẻ.

Các mức phí là tham khảo, cần khảo sát lại theo khu vực và đối tượng khách.

4.2 Giá linh hoạt – lấp đầy cả giờ thấp điểm

Sáng 6h–11h 100.000 đ	Trưa 11h–16h 120.000 đ		Tối 17h–23h · giờ vàng 200.000–250.000 đ
6h	11h	16h	23h

Giá thuê mỗi giờ theo khung, mức tham khảo. Buổi sáng phù hợp học sinh, người lớn tuổi; buổi tối là giờ của người đi làm.

Gói cố định

Giảm 10–20% cho đội, nhóm đặt lịch cả tháng – đổi lại dòng tiền chắc chắn.

Khách trung thành

Thẻ tích điểm (ví dụ 10 lần tặng 1), ưu đãi khi đặt trước vài ngày.

Chủ động ghép kèo

Nhân viên bán thời gian ghép kèo, nhắc lịch qua Zalo để lấp giờ trống.

4.3 Đa dạng nguồn thu ngoài tiền sân

Căn tin

Nước uống (tham khảo 7.000–10.000 đ/chai), đồ ăn nhẹ bày sẵn tại sân.

Phụ kiện

Bán vợt, bóng, giày; cho thuê vợt theo giờ cho khách mới.

Quảng cáo

Cho nhãn hàng thuê bảng quảng cáo quanh sân theo tháng, theo năm.

Gửi xe

Tham khảo 3.000–5.000 đ/lượt, nếu mặt bằng có chỗ đậu xe.

Thuê sự kiện

Cho thuê trọn sân tổ chức giải, team building, sinh nhật.

Video, livestream

Quay giải đấu, đăng YouTube, Facebook – quảng bá sân với chi phí thấp.

Chỉ dựa vào tiền thuê sân là tự giới hạn mình. Mỗi nguồn thu nhỏ cộng lại giúp sân đứng vững khi thị trường biến động.

05

BƯỚC 5

Bảo trì và tái đầu tư

Sân đẹp hôm nay không bảo đảm khách quay lại ngày mai. Bảo trì đều đặn giữ chất lượng chơi; tái đầu tư đúng lúc giúp cụm sân lớn lên cùng nhu cầu.

5.1 Bảo trì – giữ sân luôn như mới

HỆ THỐNG ĐÈN

6-12 tháng

kiểm tra, vệ sinh, thay bóng
hồng để sân luôn đủ sáng

MẶT SÂN

2-3 năm

vá nứt, sơn lại, kẻ vạch mới
– tùy cường độ sử dụng

NGÂN SÁCH

5-10 tr/năm

dự trù cho mỗi sân, mức
tham khảo

5.2 Tái đầu tư – lớn lên cùng nhu cầu**~10%**

lợi nhuận nên được trích lại để nâng
cấp và mở rộng

Dùng quỹ tái đầu tư để thêm sân, cải thiện mái che,
đèn, khu chờ và tiện ích.

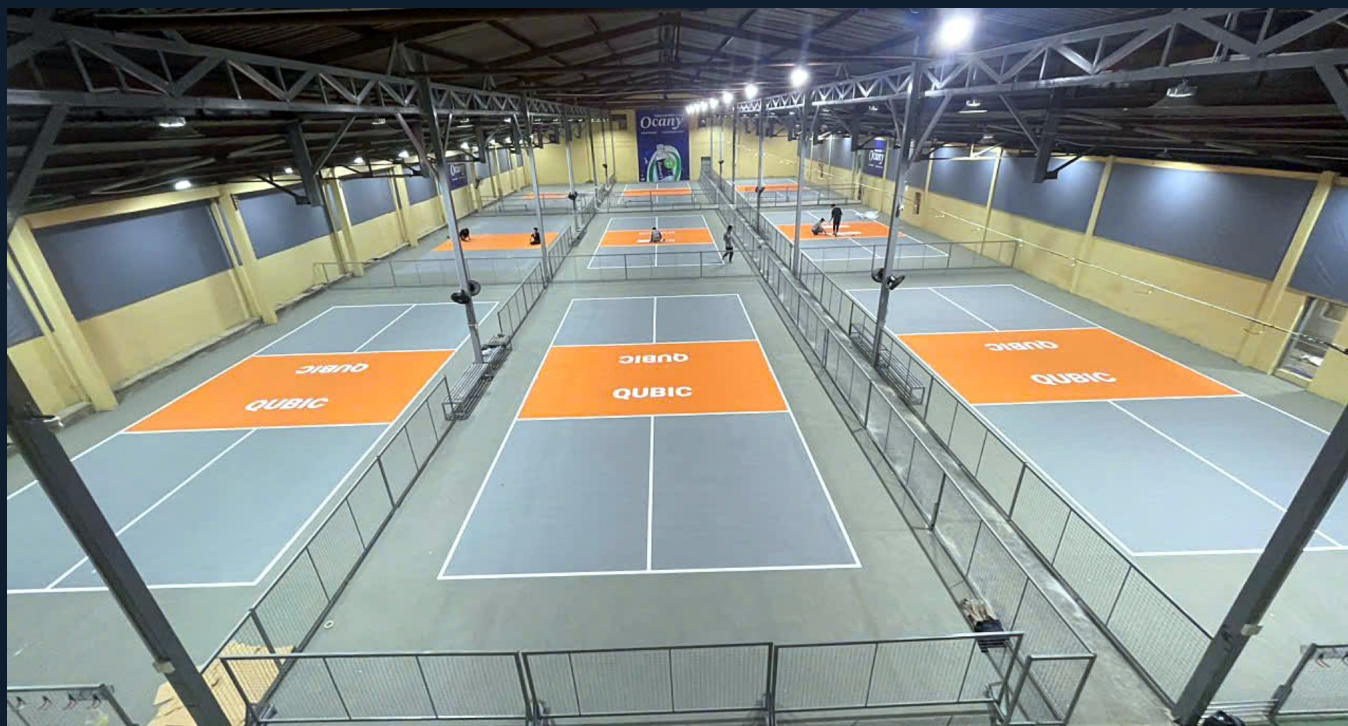
Mở rộng khi số liệu đặt sân cho thấy giờ vàng
thường xuyên kín lịch – không mở rộng theo
cảm tính.

**Bước 5 là cam kết dài hạn – để sân pickleball của anh/chị tồn tại và sinh lời
ổn định qua nhiều năm.**

CÔNG TRÌNH THỰC TẾ · 2024-2026

Cụm sân kinh doanh

Một số công trình Thanh Thịnh đã ký và thực hiện. Thông số lấy theo hồ sơ dự án.

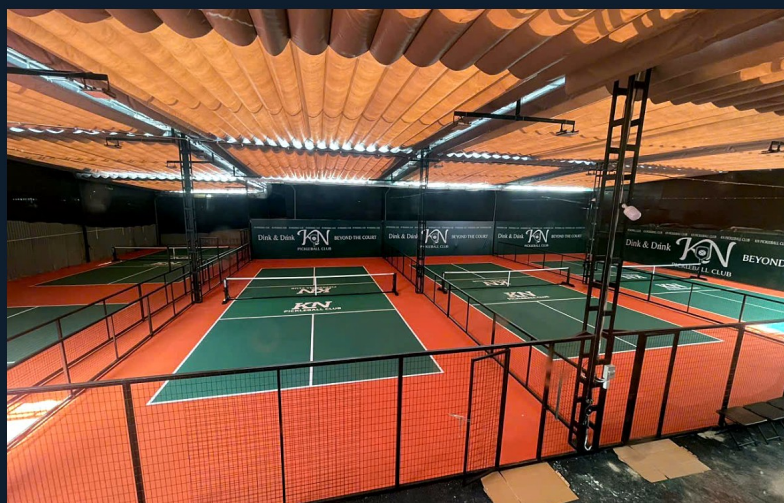


Cụm 9 sân trong nhà

Quận 8, TP.HCM · 2026

6 sân 8,7 × 18 m + 3 sân 9,1 × 18 m

Hệ sơn Terraco



Cụm 5 sân có mái che

Bình Chánh, TP.HCM · 2026

4 sân 9 × 19 m + 1 sân 9 × 14,3 m



Pafin Pickleball

TP.HCM · 2024

4 sân 8 × 18 m

Sân kinh doanh và sân nhà riêng

2024 - 2026



Sân Pickleball Bình Đa

Biên Hòa, Đồng Nai · 2026

3 sân 10 × 20 m



Cụm 2 sân có mái che

Bình Dương · 2026

2 sân 9 × 19 m · Hệ sơn Terraco



Sân ngoài trời

Bến Lức, Long An · 2026

230 m² · Hệ sơn Terraco

Sân nhà riêng

Thảo Điền, TP.HCM · 2024

2 sân 9 × 18,5 m có mái che



Sân khu căn hộ

Tân Bình, TP.HCM · 2024

300 m²

Sân có mái che

Thủ Dầu Một, Bình Dương · 2026

10 × 20 m · Hệ sơn Hawker

Sân kinh doanh và sân nhà riêng (tiếp)

2024 - 2026



House of Dinks

TP.HCM · 2024

5 sân 9,14 × 18,29 m



Sân Cần Giờ

Cần Giờ, TP.HCM · 2025

Mặt bằng 10 × 40 m



Sân có mái che

Đồng Hòa, Phú Yên · 2026

9,96 × 17,6 m



Sân doanh nghiệp

Long Khánh, Đồng Nai · 2026

9,1 × 18,2 m



Sân ngoài trời

Tri Tôn, An Giang · 2024

10 × 20 m, kèm sân cầu lông



Cụm 2 sân có mái che

Giồng Trôm, Bến Tre · 2025

2 sân 8 × 16 m



Sân trong nhà

TP. Bạc Liêu · 2024

Sơn mặt sân 800 m²

Sân ngoài trời

Long Thành, Đồng Nai · 2024

Nền nhựa và sơn mặt sân

Trường học và nhà thi đấu



Trường Quốc tế Anne Hill

Quận 10, TP.HCM · 2025 · 1.053 m²



Nhà thi đấu đa năng huyện Hòa Bình

Bạc Liêu · 2026 · Sơn 575 m² + thảm 526 m²



Trường Quốc tế Canada

Quận 7, TP.HCM · 2026 · 226 m² · Terraco



Trường Tiểu học Linh Chiểu

Thủ Đức, TP.HCM · 2025 · 2 sân 7,2 × 15 m

Cải tạo sân cũ – trước và sau

Long Khánh, Đồng Nai · 2025 · 9,1 × 18,2 m



TRƯỚC



SAU

Sân cũ bong tróc, đọng nước được xử lý bề mặt, thi công lại hệ sơn và kẻ vạch – một lựa chọn tiết kiệm hơn làm mới hoàn toàn khi phần nền còn tốt.



KẾT LUẬN

Đầu tư đúng từ đầu là cách tốt nhất để bảo vệ đồng vốn.

Từ một mảnh đất trống đến một cụm sân có khách quen là chuỗi nhiều quyết định nhỏ. Cẩm nang này không hứa một con số lợi nhuận – nó giúp anh/chị đặt đúng câu hỏi ở từng bước:

- | | | |
|----|-----------------|--|
| 01 | Chuẩn bị | Chọn vị trí có nhu cầu thật, pháp lý rõ ràng. |
| 02 | Kế hoạch | Tính dòng tiền theo nhiều kịch bản công suất. |
| 03 | Thi công | Đúng kích thước, đúng vật liệu, đúng quy trình. |
| 04 | Vận hành | Xây cộng đồng, giá linh hoạt, nhiều nguồn thu. |
| 05 | Bảo trì | Giữ chất lượng sân và tái đầu tư dựa trên số liệu. |

Mỗi mặt bằng có bài toán riêng. Nếu anh/chị đang cân nhắc một dự án cụ thể, Thanh Thịnh sẵn sàng cùng rà soát mặt bằng, phương án bố trí sân và bảng chi phí trước khi anh/chị quyết định.



LIÊN HỆ TƯ VẤN

Anh/chị đang chuẩn bị đầu tư sân pickleball?

Hãy trao đổi với Thanh Thịnh trước khi chốt mặt bằng hoặc ký hợp đồng thi công.

- Khảo sát và đánh giá mặt bằng
- Phương án bố trí số sân, mái che, chiếu sáng
- Dự toán chi phí theo từng hạng mục
- Lựa chọn nền và hệ sơn phù hợp
- Cải tạo, sơn lại sân đang khai thác



Quét mã để nhắn Zalo

HOTLINE / ZALO

0903 778 002

WEBSITE

sanpickleball.net