

THUYẾT MINH CƠ HỘI THỊ TRƯỜNG & TÂM NHÌN HỆ SINH THÁI COCOFARM

Chiến lược Hợp Nhất 3 Phân Hệ Trụ Cột: **CocoReal** (Đất Sạch & Pháp Lý) · **CocoCapital** (Vốn Đầu Tư & Cấu Trúc SPV) · **CocoMarket** (Sàn Khớp Lệnh Bao Tiêu & Ngoại Thương Độc Quyền)

MÃ SỐ VĂN BẢN

DOC-COCOFARM-VISION-
2026-V3.1

NGÀY PHÁT HÀNH

Tháng 10 / 2026

TRẠNG THÁI TRIỂN KHAI

• ĐÃ CÔ LẬP HOÀN TOÀN

DOMAIN XUẤT BẢN

documentcocofarm.farmtruth-
station.io.vn

1. Bối Cảnh Thị Trường Nông Nghiệp & 3 Điểm Nghẽn Cốt Tử

Việt Nam sở hữu hơn **194.000 hecta dừa**, tập trung tại thủ phủ Bến Tre, Trà Vinh, Tiền Giang, với kim ngạch xuất khẩu toàn ngành dừa hướng tới mốc **1.5 – 2.0 tỷ USD**. Cùng với sầu riêng, thanh long, bưởi da xanh và dược liệu, các sản phẩm chế biến sâu từ dừa (nước dừa tươi NFC, nước cốt dừa, dầu dừa tinh khiết EVCO, than gáo dừa, giá thể mùn dừa) đang có dư địa xuất khẩu khổng lồ sang Mỹ, EU, Nhật Bản, Hàn Quốc và Trung Đông.

Tuy nhiên, nghịch lý lớn nhất của ngành nông nghiệp Việt Nam là **"được mùa mất giá, thương lái ép giá, nông dân bỏ vườn, nhà đầu tư sợ rủi ro"**. Đi sâu vào bản chất chuỗi giá trị, sự tắc nghẽn này bắt nguồn từ 3 điểm nghẽn cốt tử:

1. ĐIỂM NGHẼN ĐẤT ĐAI

RÀO CẢN PHÁP LÝ & QUY MÔ

Đất nông nghiệp manh mún (0.3 – 0.7 ha/hộ); tọa độ ranh giới chưa được số hóa VN-2000; tranh chấp ranh giới phức tạp; sổ đỏ không cập nhật biến động. Doanh nghiệp và nhà đầu tư không thể tích tụ được vùng nguyên liệu sạch 20 – 100+ ha đạt chuẩn xuất khẩu.

2. ĐIỂM NGHẼN DÒNG VỐN

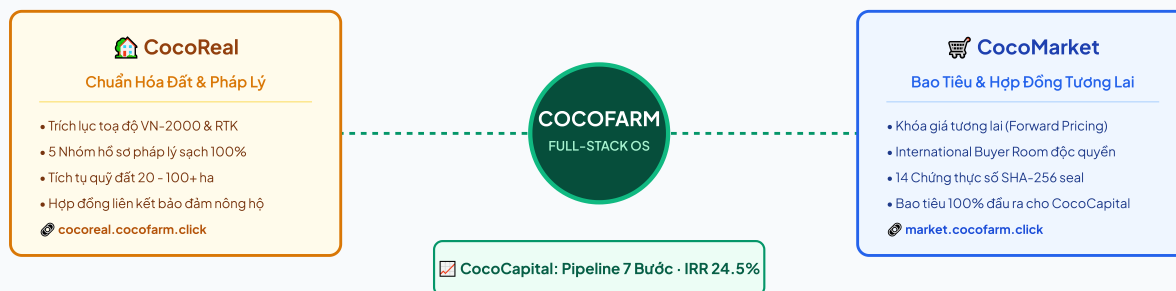
RÀO CẢN CẤU TRÚC TÀI CHÍNH

Nông dân không tiếp cận được vốn ngân hàng do định giá đất nông nghiệp quá thấp và thiếu tài sản thế chấp. Nhà đầu tư ngoài ngành muốn rót vốn nhưng không có pháp nhân dự án (SPV), thiếu bằng bóc tách CAPEX/OPEX minh bạch và không ai bảo chứng dòng tiền hoàn vốn.

3. ĐIỂM NGHẼN ĐẦU RA

RÀO CẢN THƯƠNG MẠI & DỮ LIỆU

Nông sản phụ thuộc thương lái địa phương thu mua xô, giá cả bấp bênh theo ngày. Thiếu cổng kết nối trực tiếp với 50+ Buyer quốc tế; thiếu chứng thực thực địa (EUDR chống phá rừng, MRL tồn dư hóa chất, mã vùng trồng PUC) để vào được chuỗi siêu thị cao cấp.



Sơ đồ 1: Cấu Trúc 3 Trụ Cột Hợp Nhất Của Hệ Sinh Thái CocoFarm (CocoReal · CocoCapital · CocoMarket)

2. Tầm Nhìn & Triết Lý Vận Hành Đột Phá Của CocoFarm

Triết Lý 3 Thành Tố: ĐẤT SẠCH (CocoReal) + VỐN MẠNH (CocoCapital) + ĐẦU RA BẢO CHỨNG (CocoMarket)

CocoFarm biến nông nghiệp từ một ngành rủi ro cao, manh mún, phụ thuộc thời tiết và thương lái trở thành một **loại tài sản đầu tư có cấu trúc, chuẩn mực tài chính và thanh khoản toàn cầu**. Không dừng lại ở việc canh tác, CocoFarm kiểm soát trọn vẹn từ Pháp lý đất đai đầu vào đến Dòng vốn phát triển và Hợp đồng bao tiêu ngoại thương đầu ra.

3. Trụ Cột 1: CocoReal — Chuẩn Hóa Pháp Lý & Tích Tụ Nguồn Đất Sạch

CocoReal (``cocoreal.cocofarm.click``) là chốt chặn đầu tiên của hệ sinh thái, đóng vai trò "Bộ lọc pháp lý và hạ tầng nguồn đất". Trước khi bất kỳ dự án nông nghiệp nào được đưa vào kêu gọi vốn hay phát triển, CocoReal chịu trách nhiệm đo đạc thực địa và đóng gói hoàn thiện **5 nhóm hồ sơ pháp lý sạch 100%**.

Bộ 5 Nhóm Hồ Sơ Pháp Lý Bắt Buộc Tại CocoReal:

NHÓM HỒ SƠ	TÊN THÀNH PHẦN	NỘI DUNG KIỂM SOÁT & RÀ SOÁT KỸ THUẬT	CƠ QUAN / PHƯƠNG THỨC XÁC LẬP
Nhóm 01	Hồ Sơ Chủ Quyền & GCNQSDĐ	Kiểm tra tính pháp lý sổ hồng/sổ đỏ, lịch sử giao dịch thế chấp, hạn mức sử dụng đất nông nghiệp, thời hạn sử dụng đất đến 2043/2063.	VP Đăng ký đất đai / Sở TN&MT cấp tỉnh.
Nhóm 02	Đo Đạc Toạ Độ & Trích Lược VN-2000	Sử dụng thiết bị Drone RTK khảo sát sai số dưới 2cm, dựng bản đồ số không gian, chuyển đổi toạ độ địa lý VN-2000 chuẩn quốc gia, lập mốc giới số.	Kỹ sư địa chính CocoReal & Flycam RTK Station.
Nhóm 03	Hồ Sơ Quy Hoạch & Thổ Nhưỡng	Rà soát quy hoạch 1/2000 & 1/5000 của huyện; xét nghiệm mẫu đất (tăng canh tác, độ phì, pH, kim loại nặng) và nguồn nước ngầm phục vụ tưới tiêu.	Phòng TN&MT huyện + Viện Nông Hóa Thổ Nhưỡng.
Nhóm 04	Biên Bản Tử Cận & Không Tranh Chấp	Ký cam kết ranh giới giáp ranh với các chủ hộ xung quanh, có xác nhận của UBND xã/phường, triệt tiêu nguy cơ khiếu kiện lẫn chiếm.	Địa chính xã & các hộ láng giềng ký xác nhận.
Nhóm 05	Hợp Đồng Liên Kết / Tích Tụ Dài Hạn	Hợp đồng liên kết canh tác / ký gửi khai thác thời hạn 10 - 25 năm, điều khoản bảo vệ quyền tài sản nông hộ và cơ chế chia sẻ doanh thu minh bạch.	Văn phòng công chứng & Ban Pháp chế CocoReal.

4. Trụ Cột 2: CocoCapital — Pipeline Đầu Tư 7 Bước & Cấu Trúc Vốn

CocoCapital (``capital.cocofarm.click``) giải quyết bài toán thiếu vốn tổ chức bằng cách biến việc phát triển nông trường thành một quy trình đầu tư tài chính chuẩn mực 7 bước, minh bạch hóa cấu trúc vốn (CAPEX/OPEX), dự phóng dòng tiền và kiểm soát rủi ro cho nhà đầu tư với **IRR 24.5%**.

5. Trụ Cột 3: CocoMarket — Định Vị Chiến Lược & Bản Chất Khác Biệt

CocoMarket (`market.cocofarm.click`) là chốt chặn bao tiêu đầu ra độc quyền, bảo đảm dòng tiền ngoại thương cho toàn bộ hệ sinh thái CocoFarm. Điểm then chốt là CocoMarket **hoàn toàn khác biệt về bản chất** so với sàn spot mở tự do thông thường:

TIÊU CHÍ BẢN CHẤT	SÀN SPOT TỰ DO (MARKET.FARMTRUTH-STATION.VN)	COCOMARKET ENGINE (MARKET.COCOFARM.CLICK)
1. Định Vị Sàn	Sàn Spot tự do mở, chợ thương mại điện tử B2B nông sản nói chung.	Sàn Bao Tiêu & Hợp Đồng Ngoại Thương Độc Quyền (Offtake & Forward Contracts Engine).
2. Nguồn Cung Cấp Hàng	Gom hàng từ các HTX xã hội, nhà vườn tự do tham gia, chất lượng phân tán.	CHỈ bao tiêu nông sản chuẩn hóa từ quỹ đất sạch CocoReal và vốn đầu tư CocoCapital.
3. Cơ Chế Khớp Lệnh & Giá	Khớp lệnh giao ngay (Spot Market) theo giá thả nổi thị trường tự do.	Khóa giá tương lai (Forward Pricing) trước mùa vụ, cố định tỷ suất IRR 24.5%.
4. Danh Mục Sản Phẩm	Danh mục mở, tản mạn nhiều loại quả (dược liệu, khổ qua rừng, sầu riêng...).	Tập trung chuyên sâu vào Chuỗi Giá Trị Dừa & Nông Sản Xuất Khẩu Cao Cấp.
5. Cổng Quốc Tế	Scan QR code xem nhật ký canh tác công khai.	International Buyer Room riêng tư: 50+ Buyer tập đoàn, Live Camera 4K, 14 SHA-256 seals.

5 Dòng Sản Phẩm Chiến Lược Của CocoMarket:

1. Dừa Tươi Hữu Cơ Gọt Kim Cương & Nắp Bật (Diamond Cut Easy-Open Coconut)	ORGANIC • FRESH
Dừa xiêm xanh tuyển chọn từ đất phù sa Bến Tre, độ ngọt Brix ≥ 7.5°Bx, dung tích 280–350ml, vỏ gọt kim cương trắng tự nhiên không chất tẩy Sulfite, màng co PLA sinh học. Xuất khẩu Mỹ, Úc, Nhật, EU.	
2. Nước Dừa Tiệt Trùng 100% NFC & Nước Cốt Dừa Ép Lạnh (NFC Water & Cold-Pressed Milk)	UHT • ASEPTIC
Nước dừa tươi không hoàn nguyên (NFC) ép và chiết rót vô trùng trong 4h từ dừa hữu cơ tươi. Nước cốt dừa UHT ép lạnh tự nhiên (Fat 17–24%) không chất ổn định, phục vụ chuỗi F&B toàn cầu.	
3. Dầu Dừa Tinh Khiết Chuẩn Dược Mỹ Phẩm & Cơm Dừa Sấy Giòn (EVCO & Toasted Chips)	PHARMA • KETO SNACK
Dầu dừa Extra Virgin ly tâm 3 cấp không gia nhiệt (Axit Lauric > 50%) chuẩn Dược mỹ phẩm. Snack cơm dừa nướng sấy giòn không chiên dầu, ướp mật hoa dừa tự nhiên chuẩn Low-GI Keto.	
4. Kinh Tế Tuần Hoàn: Mùn Dừa Rửa Mặn & Giá Thể Nhà Màng (Cocopeat Growbags)	CIRCULAR • RHP HOLLAND
Tận dụng 100% vỏ dừa sau tách ruột, xử lý rửa mặn hạ EC < 0.5 mS/cm, tỷ lệ giãn nở > 15L/kg đạt chuẩn RHP Hà Lan, phục vụ nhà kính nông nghiệp cao tại Hà Lan, Israel, Hàn Quốc.	

5. Nông Sản Xen Canh Hữu Cơ Được Bảo Chứng (Certified Intercropped Agro-Products)

AGROFORESTRY • MULTI-YIELD

Mô hình nông lâm kết hợp CocoReal: Tận dụng bóng râm dưới tán dừa để trồng gừng sẻ và nghệ đỏ nano hữu cơ (Curcumin > 6.2%), tạo dòng tiền ngắn hạn bù đắp 80–90% OPEX đầu vụ cho nông hộ.

6. Lộ Trình Triển Khai Chiến Lược & Liên Hệ

GIẢI ĐOẠN 1 (Q4/2026)

Hoàn Thiện 3 Vùng Mẫu

- Vận hành 3 vùng trồng dừa mẫu tại Giồng Trôm, Châu Thành, Cầu Kè (100 ha).
- Đóng gói chuẩn 14 chứng thực số và chốt hợp đồng với 10 Buyer đầu tiên trên CocoMarket.

GIẢI ĐOẠN 2 (2027)

Mở Rộng 1.500 Ha Dừa Hữu Cơ

- Kích hoạt 1.500 ha đất chuẩn qua CocoReal & CocoCapital.
- Vận hành nhà máy chế biến nước dừa NFC & sữa dừa xuất khẩu 500 container/năm.
- Mở rộng International Buyer Room cho 50+ Buyer quốc tế.

GIẢI ĐOẠN 3 (2028+)

10.000 Ha & Tín Chỉ Carbon

- Mở rộng toàn vùng ĐBSCL đạt 10.000 ha.
- Đo lường và niêm yết chứng chỉ tín chỉ Carbon rừng dừa trên sàn quốc tế.
- Phát hành quỹ đầu tư nông nghiệp xanh CocoGreen Fund.

 cocoreal.cocofarm.click

 capital.cocofarm.click

 market.cocofarm.click

Bản quyền © 2026 CocoFarm Ecosystem · Hệ Sinh Thái 3 Trụ Cột: CocoReal · CocoCapital · CocoMarket.

Tài liệu số hóa chính thức xuất bản tại domain: <https://documentcocofarm.farmtruth-station.io.vn>