



PHÚC BANI

Truyền nghề YouTube · Xây kênh view ngoại

QUÀ TẶNG MIỄN PHÍ

LÀM VIDEO BẢN ĐỒ CHUYÊN NGHIỆP NGAY TRÊN TRÌNH DUYỆT

Cẩm nang Map Effect từ A đến Z — không cần After Effects
— kèm 3 kịch bản mẫu bấm là copy được và checklist trước khi xuất

CÔNG CỤ: MAP EFFECT · mapeffect.app

8

bước

18

công cụ

3

kịch bản

12

lỗi hay gặp

"Người xem không nhớ con số. Người xem nhớ cái họ nhìn thấy."



TRONG TÀI LIỆU NÀY CÓ GÌ

Đây là cẩm nang thực thi để bạn tự làm được một video bản đồ hoàn chỉnh — loại video khoanh vùng khu đất, chạy tuyến đường, gắn ghim tiện ích rồi bay ra toàn cảnh — mà không cần biết After Effects, không cần cài phần mềm, chỉ cần mở trình duyệt trên máy tính.

PHẦN 1	Hiểu đúng về video bản đồ và vì sao nó giữ chân người xem	Đọc 3 phút
PHẦN 2	10 phút chuẩn bị trước khi mở công cụ	Quyết định 80% chất lượng
PHẦN 3	Làm quen giao diện + bảng tra 18 công cụ	Tra khi quên nút nào ở đâu
PHẦN 4	Quy trình 8 bước làm video đầu tiên	Phần thực thi chính
PHẦN 5	Camera, keyframe và nhịp cảnh	Thứ tách video đẹp khỏi video thường
PHẦN 6	3 kịch bản mẫu copy được ngay	Bấm là làm theo được
PHẦN 7	Phím tắt và mẹo thao tác nhanh	Tiết kiệm nửa thời gian dựng
PHẦN 8	Xuất video, gói cước và chi phí thật	Biết trước mình tốn bao nhiêu
PHẦN 9	12 lỗi thường gặp và cách sửa	Đọc trước để khỏi làm lại
PHẦN 10	Ghép video bản đồ vào kênh YouTube / Reels	Cách kiếm tiền từ kỹ năng này
PHẦN 11	Checklist trước khi bấm Xuất + tài nguyên	In ra dán cạnh màn hình

CÔNG CỤ DÙNG TRONG TÀI LIỆU NÀY

Tên công cụ	Map Effect — nền tảng tạo video bản đồ chạy thẳng trên trình duyệt
Trang chủ	mapeffect.app
Vào thẳng chỗ làm	mapeffect.app/edit — bấm là mở trình chỉnh sửa, chưa cần đăng nhập vẫn dựng được
Cần chuẩn bị gì	Một trình duyệt trên máy tính (Chrome, Edge, Cốc Cốc đều chạy). Không cài phần mềm, không cần máy cấu hình cao. Điện thoại mở được nhưng thao tác vẽ ranh và đặt camera sẽ rất khó.
Dùng thử	Miễn phí 3 video, xuất HD 720p có gắn logo Map Effect, không cần thẻ. Muốn bỏ logo và xuất Full HD thì lên gói trả phí — xem Phần 8.
Xem video hướng dẫn	Kênh YouTube youtube.com/@mapeffect

Map Effect là công cụ của bên thứ ba, không phải sản phẩm của Phúc BANI. Chúng tôi không sở hữu, không phân phối và không hưởng hoa hồng từ việc bạn mua gói. Giới thiệu vì nó giải quyết được một việc mà trước đây phải dùng phần mềm dựng phim nặng mới làm nổi.



Dùng tài liệu này thế nào cho đúng

- **Mở song song hai cửa sổ:** một bên là tài liệu này, một bên là trình chỉnh sửa. Đọc tới đâu làm tới đó, đừng đọc hết rồi mới làm.
- **Làm bản nháp 12 giây trước.** Đừng bắt đầu bằng video 60 giây. Làm trọn vẹn một clip ngắn rồi hãy làm dài — chỉ một lượt là bạn hiểu toàn bộ quy trình.
- **Gói miễn phí chỉ có 3 lượt xuất.** Đừng tiêu lượt đầu vào bản nháp. Dừng cho ưng rồi mới bấm xuất.
- **Lưu dự án về máy** thành tệp .json sau mỗi lần làm xong. Lần sau mở lại, đổi vị trí và đổi chữ là ra video mới — đây là chỗ tiết kiệm thời gian lớn nhất.

Một câu cần nhớ trước khi lật trang

Công cụ chỉ chiếm 20% chất lượng video. 80% còn lại nằm ở chỗ bạn quyết định **kể chuyện gì** trước khi mở công cụ. Một video bản đồ dở là video cho người xem thấy rất nhiều thứ nhưng không trả lời được câu hỏi nào.



PHẦN 1

HIỂU ĐÚNG VỀ VIDEO BẢN ĐỒ

Video bản đồ không phải hiệu ứng cho vui. Nó là cách nhanh nhất để trả lời câu hỏi “chỗ này ở đâu và liên quan gì tới tôi” — thứ mà chữ và ảnh tĩnh phải mất cả đoạn dài mới nói được.

Vì sao nó giữ chân người xem

Não người xử lý không gian nhanh hơn xử lý con số rất nhiều. Bạn nói “cách trung tâm 7 km” thì người xem phải tự hình dung; bạn cho một tuyến đường chạy dần từ trung tâm tới khu đất trong hai giây thì họ hiểu ngay mà không phải cố gắng. Đó là lý do mấy giây đầu của một video bản đồ thường giữ người xem tốt hơn hẳn một cảnh nói chuyện hay một tấm ảnh phối cảnh.

- **Chuyển động tạo tò mò.** Ranh giới chạy dần, camera bay xuống — người xem chờ xem nó dừng ở đâu. Đó là cái móc giữ chân miễn phí ngay giây thứ nhất.
- **Bản đồ tạo cảm giác thật.** Ảnh vệ tinh là hiện trạng chứ không phải phối cảnh vẽ tay, nên người xem tin hơn.
- **Không cần lộ mặt, không cần quay.** Rất hợp với kênh không lộ mặt và với người bán hàng ngại lên hình.
- **Làm được hàng loạt.** Một dự án đã dựng xong có thể nhân bản cho khu đất khác chỉ bằng cách đổi vị trí và đổi chữ.

Năm câu hỏi một video bản đồ tốt phải trả lời

Trước khi dựng, hãy viết ra giấy năm dòng dưới đây. Video của bạn trả lời được cả năm là đã hơn phần lớn video bản đồ đang chạy ngoài kia.

1. Ở ĐÂU	Vị trí chính xác của đối tượng — mở từ toàn cảnh rồi mới bay xuống, để người xem tự định vị được mình đang nhìn vùng nào.
2. RỘNG BAO NHIÊU	Ranh giới, diện tích, hình dáng khu đất hoặc vùng. Con số chỉ có sức nặng khi đi kèm hình khoanh vùng.
3. KẾT NỐI RA ĐÂU	Tuyến đường tới trung tâm, sân bay, cao tốc, bãi biển. Đây là phần thuyết phục nhất và cũng hay bị bỏ qua nhất.
4. XUNG QUANH CÓ GÌ	Trường học, chợ, bệnh viện, khu công nghiệp — mỗi thứ một ghim, kèm khoảng cách hoặc số phút di chuyển.
5. RỒI SAO NỮA	Câu chốt: khu vực đang đổi thay thế nào, người xem cần làm gì tiếp. Thiếu dòng này thì video chỉ là bản đồ đẹp, chưa phải nội dung.

Sáu nhóm dùng được ngay hôm nay



NHÓM	LÀM VIDEO GÌ	GHI CHÚ
Bất động sản	Vị trí dự án, khoảng cách tiện ích, tuyến kết nối, quy hoạch	Sức bán cao nhất
Content creator	Bản đồ động chèn vào video kể chuyện, so sánh, xếp hạng	Thay đồ hoạ dựng tay
Du lịch	Hành trình chuyển đi, tuyến tham quan, chuỗi điểm đến	Hợp Reels và Shorts
Quy hoạch, dự án	Khu vực phát triển, hạ tầng giao thông, tuyến kết nối	Dùng trong hồ sơ, thuyết trình
Marketing	Bản đồ động trong quảng cáo, pitch deck, video sản phẩm	Tăng độ tin cậy
Tin tức, kể chuyện	Định vị sự kiện, minh hoạ diễn biến theo địa lý	Nhanh hơn dựng riêng



PHẦN 2

10 PHÚT CHUẨN BỊ TRƯỚC KHI MỞ CÔNG CỤ

Đây là phần người mới hay bỏ qua nhất và cũng là phần quyết định nhiều nhất. Mười phút ở đây tiết kiệm cho bạn cả tiếng dựng đi dựng lại.

Chuẩn bị 1 — Chốt khung hình theo nơi định đăng

Chọn sai khung là phải dựng lại từ đầu, vì bố cục chữ và vị trí camera khác nhau hoàn toàn. Quyết định ngay từ đầu, đừng để tới cuối mới nghĩ.

KHUNG	KÍCH THƯỚC	DÙNG CHO
Dọc 9:16	1080 × 1920	TikTok, Reels, YouTube Shorts, gửi khách qua Zalo
Ngang 16:9	1920 × 1080	YouTube video dài, màn hình chiếu, website, pitch deck
Vuông 1:1	1080 × 1080	Bài đăng Facebook, Instagram feed, quảng cáo

Chuẩn bị 2 — Chốt đúng MỘT thông điệp

Một video chỉ nên đóng đinh một ý. “Dự án nằm ngay mặt đường ven biển” là một ý. “Dự án ven biển, gần sân bay, giá tốt, pháp lý sạch, chủ đầu tư uy tín” là năm ý — và người xem sẽ không nhớ ý nào. Viết thông điệp thành một câu, dán lên cạnh màn hình; thứ gì trong video không phục vụ câu đó thì bỏ.

Chuẩn bị 3 — Viết bảng phân cảnh 6 dòng

Không cần kịch bản văn vẻ, chỉ cần một bảng như dưới đây, viết trong năm phút. Cột thời gian cộng lại chính là độ dài video — biết trước để không bị hụt hoặc thừa.

#	THỜI GIAN	TRÊN MÀN HÌNH	TRẢ LỜI CÂU
1	0,0 – 2,0s	Mở toàn cảnh vùng, chữ tiêu đề chạy vào	Cái móc
2	2,0 – 5,0s	Camera bay xuống khu đất, ranh giới sáng dần	Ở đâu
3	5,0 – 8,0s	Hiện diện tích, khoanh phân khu bên trong	Rộng bao nhiêu
4	8,0 – 12,0s	Tuyến đường chạy tới trung tâm kèm số phút	Kết nối
5	12,0 – 16,0s	Bung bốn ghim tiện ích quanh khu đất	Xung quanh có gì
6	16,0 – 20,0s	Lùi ra toàn cảnh, callout thông tin liên hệ	Rồi sao nữa

Chuẩn bị 4 — Gom sẵn tư liệu vào một thư mục



- ☐ Địa chỉ hoặc tọa độ chính xác của điểm chính — dán được thẳng vào ô tìm kiếm là tốt nhất.
- ☐ Danh sách tiện ích cần gắn ghim, kèm khoảng cách hoặc số phút di chuyển. Kiểm tra trước, đừng ước lượng ngay trên video.
- ☐ Ảnh phối cảnh, ảnh thực tế, logo, video ngắn nếu định chèn.
- ☐ Một bản nhạc nền không dính bản quyền, và lời thuyết minh nếu có.
- ☐ Bộ chữ cố định: tên dự án, diện tích, hotline — viết sẵn vào tệp ghi chú để copy dán, gõ tay trên trình chỉnh sửa rất dễ sai chính tả.

Mẹo tiết kiệm thời gian nhất trong cả tài liệu này

Lần đầu làm, hãy dựng một **bản mẫu** đầy đủ: mở toàn cảnh, khoanh vùng, một tuyến đường, bốn ghim, một callout, một khối chữ kết. Lưu dự án về máy. Từ lần thứ hai trở đi bạn chỉ mở tệp đó ra, đổi vị trí và đổi chữ — thời gian làm một video rơi từ vài chục phút xuống còn khoảng mười phút.



PHẦN 3

LÀM QUEN GIAO DIỆN VÀ 18 CÔNG CỤ

Trình chỉnh sửa mở bằng trình duyệt tại địa chỉ mapeffect.app rồi bấm “Mở trình chỉnh sửa”. Nên dùng máy tính; điện thoại mở được nhưng thao tác vẽ ranh và đặt camera sẽ rất khó.

Màn hình chia làm bốn khu

Thanh trên cùng	Chọn chế độ dựng (trên bản đồ hoặc trên nền màu ẩn bản đồ), chọn khung ngang – dọc – vuông, đăng nhập, đổi ngôn ngữ, phím tắt, dự án mới, lưu về máy, mở tệp dự án, và nút Xuất video .
Thanh công cụ bên trái	Toàn bộ 18 công cụ để thêm nội dung lên bản đồ: khoanh vùng, vẽ đường, chữ, callout, ghim tiện ích, media, âm thanh, đối tượng chuyển động...
Khung xem ở giữa	Chính là khung hình video. Có nút phóng to, thu nhỏ, đưa la bàn về hướng bắc, và nhấn hiển thị kích thước đang dựng.
Dòng thời gian phía dưới	Nơi sắp xếp các lớp theo thời gian, chụp keyframe camera, cắt lớp, xoá lớp, hoàn tác, phát thử. Mặc định video dài 12 giây, chỉnh được ở ô “Thời lượng”.

Bảng tra 18 công cụ

In riêng trang này ra để cạnh máy trong vài buổi đầu. Cột phím tắt là mặc định, bạn tự gán lại được trong bảng Phím tắt ở thanh trên.



CÔNG CỤ	PHÍM	DÙNG ĐỂ LÀM GÌ
Chọn / di chuyển	V	Chọn, kéo, chỉnh mọi đối tượng đã tạo
Khoanh vùng	P	Tự vẽ ranh khu đất bằng cách nhấp từng điểm; lồng được nhiều vùng
Khoanh vùng tự động	G	Gõ tên xã, phường, tỉnh, quốc gia là tự khoanh đúng ranh hành chính
Vẽ tuyến đường	R	Vẽ tuyến chạy dần theo các điểm bạn nhấp
Chỉ đường A → B	—	Nhấp hai điểm, máy tự vẽ đường đi thực tế theo ô tô, xe máy hoặc đi bộ
Nạp bản đồ từ tệp	—	Mở tệp .kml / .kmz / .geojson có sẵn ghim, đường, ranh giới
Biểu đồ	—	Nhập số liệu, chọn mẫu, thả vào dòng thời gian (gói PRO MAX)
Đọc chữ thành giọng	—	Gõ lời thuyết minh, máy đọc ra tệp âm thanh (gói PRO MAX)
Templates	—	Cảnh dựng sẵn: thông báo điện thoại, tin nhắn khách... (gói PRO MAX)
Mũi tên	W	Mũi tên chỉ hướng, chỉ vào một điểm cần nhấn mạnh
Thêm chữ	T	Khối chữ tĩnh, chỉnh phong, cỡ, màu, viền
Hiệu ứng chữ	—	Hơn 50 mẫu chữ động dựng sẵn: chọn mẫu rồi gõ nội dung
Call out	—	Thẻ chú thích có đường dẫn nối tới một điểm, ghim địa điểm, thanh mạng xã hội, logo mở đầu
Tiện ích BĐS	E	Bộ ghim sẵn: trường học, bệnh viện, chợ, bãi biển, sân bay...
Ảnh / Video / Âm thanh	M	Chèn ảnh phối cảnh, video thực tế, logo vào khung hình
Âm thanh / hiệu ứng	A	Nhạc nền và tiếng động
Đối tượng chuyển động	D	Tàu, xe, máy bay chạy theo tuyến đường đã vẽ
Lớp bản đồ và góc nhìn	—	Đổi Vệ tinh / Đường / Chi tiết, bật 2D – 3D, bật tắt tên địa danh, chỉnh góc xoay và độ nghiêng

Ba loại nền bản đồ, chọn theo mục đích chứ không theo cái nào đẹp hơn

Vệ tinh — cho thấy hiện trạng thật, dùng khi cần chứng minh “khu này đang có gì”. **Đường** — cho thấy kết nối giao thông, dùng khi nói về khoảng cách và tuyến. **Chi tiết** — nền tối giản, dùng khi cần chữ và tuyến đường nổi bật. Đổi loại nền ngay giữa video được, hình chuyển mượt chứ không bị cắt cụt.



PHẦN 4

QUY TRÌNH 8 BƯỚC LÀM VIDEO ĐẦU TIÊN

Làm đúng thứ tự này. Người mới hay nhảy cóc — dựng chữ trước rồi mới đặt camera — và kết quả là phải sửa lại từ đầu vì chữ nằm sai chỗ khi camera di chuyển.

BƯỚC 1**Chọn khung và đặt thời lượng**

- ☐ Vào mapeffect.app, bấm “Mở trình chỉnh sửa”.
- ☐ Chọn khung Ngang, Dọc hoặc Vuông ở thanh trên — làm ngay từ đầu, đừng đổi giữa chừng.
- ☐ Ở dòng thời gian, sửa ô “Thời lượng” từ 12 giây mặc định thành đúng con số trong bảng phân cảnh bạn đã viết ở Phần 2.

Mẹo: Video bản đồ hay nhất thường nằm trong khoảng 15–30 giây. Dài hơn 60 giây thì phải có lời thuyết minh, không thì người xem bỏ giữa chừng.

BƯỚC 2**Tìm và định vị địa điểm**

- ☐ Bấm công cụ “Tìm địa điểm”, gõ tên, địa chỉ hoặc dán toạ độ. Bản đồ sẽ nhảy tới nơi.
- ☐ Chọn loại nền bản đồ ở bảng “Lớp bản đồ và góc nhìn”: Vệ tinh, Đường hay Chi tiết.
- ☐ Bật hoặc tắt “Tên địa danh” tùy xem bạn muốn người ta đọc được tên khu vực hay muốn khung hình sạch.
- ☐ Nếu muốn cảnh có chiều sâu, bật 3D rồi kéo độ nghiêng lên khoảng 45–60 độ.

Mẹo: Giữ Shift và kéo chuột trái để xoay bản đồ tự do; Shift kèm mũi tên trái phải để xoay, Shift kèm mũi tên lên xuống để nghiêng.

BƯỚC 3**Khoanh vùng khu đất**

- ☐ Bấm công cụ Khoanh vùng (phím P), rồi nhấp lần lượt quanh ranh khu đất, nhấp lại điểm đầu để đóng vùng.
- ☐ Nếu là ranh hành chính có sẵn — một xã, một phường, một tỉnh — dùng Khoanh vùng tự động (phím G), gõ tên là máy tự khoanh, nhanh và chính xác hơn vẽ tay nhiều.
- ☐ Chỉnh màu viền, độ dày, màu nền và hiệu ứng phát sáng ở bảng thuộc tính bên phải.
- ☐ Muốn tách phân khu thì vẽ thêm vùng nhỏ lồng bên trong vùng lớn.

Mẹo: Đã có sẵn tệp .kml hoặc .geojson từ bên đo đạc? Dùng công cụ “Nạp bản đồ” để đưa thẳng ranh giới chuẩn vào, khỏi vẽ tay.



BƯỚC 4

Vẽ tuyến đường và kết nối

- ☐ Cần một tuyến tùy ý thì dùng Vẽ tuyến đường (phím R) rồi nhấp từng điểm.
- ☐ Cần tuyến đi thực tế thì dùng Chỉ đường A → B: nhấp điểm đầu, nhấp điểm cuối, chọn ô tô, xe máy hay đi bộ — máy tự bám theo đường bộ có thật.
- ☐ Chỉnh tốc độ tuyến chạy dần sao cho khớp với nhịp video, đừng để chạy xong quá sớm rồi màn hình đứng im.
- ☐ Muốn sinh động hơn thì thêm Đối tượng chuyển động (phím D) — xe, tàu, máy bay chạy dọc tuyến.

Mẹo: Tuyến đường chạy dần là chi tiết được xem lại nhiều nhất trong video bản đồ. Đừng để nó chạy quá nhanh — 1,5 đến 3 giây cho một tuyến là vừa mắt.

BƯỚC 5

Gắn ghim tiện ích và callout

- ☐ Bấm Tiện ích BĐS (phím E), chọn biểu tượng phù hợp rồi đặt lên bản đồ: trường học, bệnh viện, chợ, bãi biển, sân bay...
- ☐ Mỗi ghim nên kèm một dòng ngắn: tên và khoảng cách hoặc số phút di chuyển.
- ☐ Dùng Call out cho các thông tin quan trọng cần đường dẫn nối tới một điểm cụ thể — tên dự án, giá, pháp lý, hotline.
- ☐ Đừng bung tất cả ghim cùng lúc. Xếp lệch nhau 0,2 đến 0,4 giây trên dòng thời gian để chúng hiện ra lần lượt.

Mẹo: Bốn đến sáu ghim là đủ cho một khung hình. Nhiều hơn thì bản đồ rối và người xem không đọc kịp cái nào.

BƯỚC 6

Thêm chữ, ảnh và nhạc

- ☐ Chữ tĩnh thì dùng Thêm chữ (phím T). Chữ cần bắt mắt thì dùng Hiệu ứng chữ — chọn một trong hơn 50 mẫu động rồi gõ nội dung vào.
- ☐ Chèn ảnh phối cảnh, ảnh thực tế, logo hoặc video ngắn bằng công cụ Media (phím M).
- ☐ Thêm nhạc nền và tiếng động bằng công cụ Âm thanh (phím A).
- ☐ Chữ quan trọng nên nằm trong vùng an toàn: cách mép trên và mép dưới ít nhất một phần mười chiều cao khung, vì các nền tảng hay che mất phần rìa.

Mẹo: Với khung dọc, phần chữ chính nên nằm ở khoảng một phần ba trên của khung — phần dưới thường bị caption và nút bấm của nền tảng che.

BƯỚC 7

Đặt camera bằng keyframe

- ☐ Kéo con trỏ thời gian về đúng giây bạn muốn, chỉnh bản đồ đến đúng góc nhìn muốn có tại giây đó, rồi bấm "Chụp keyframe camera" (phím K).



- ☐ Lặp lại ở các mốc tiếp theo. Map Effect sẽ tự chuyển động mượt giữa hai keyframe.
- ☐ Bấm phím cách để phát thử. Thấy chỗ nào giật hoặc quá nhanh thì kéo keyframe ra xa nhau thêm chút.
- ☐ Với video 20 giây, khoảng 4 đến 6 keyframe là đủ. Nhiều hơn dễ thành chóng mặt.

Mẹo: Nguyên tắc vàng: dừng xong nội dung rồi mới đặt camera. Đặt camera trước thì mỗi lần thêm một lớp mới bạn lại phải sửa lại toàn bộ đường bay.

BƯỚC 8

Xem lại và xuất video

- ☐ Phát lại toàn bộ ít nhất hai lần: một lần nhìn hình, một lần chỉ nghe tiếng.
- ☐ Chạy qua checklist ở Phần 11 trước khi bấm xuất.
- ☐ Bấm "Lưu về máy" để cất tệp dự án .json — dùng lại cho các video sau.
- ☐ Bấm "Xuất video". Cần đăng nhập tài khoản mới xuất được. Chờ render xong rồi tải về máy.

Mẹo: Xuất xong hãy mở lại tệp trên chính điện thoại bạn hay dùng để xem thử. Chữ đọc được trên màn hình 27 inch chưa chắc đọc được trên màn hình 6 inch.



PHẦN 5

CAMERA, KEYFRAME VÀ NHỊP CẢNH

Đây là phần tách một video bản đồ trông chuyên nghiệp khỏi một video trông nghiệp dư. Cùng một nội dung, khác nhau ở chỗ camera đi thế nào.

Keyframe hoạt động ra sao

Keyframe là một dấu mốc ghi lại “tại giây này, bản đồ đang nhìn từ vị trí nào, ở độ cao nào, xoay bao nhiêu độ, nghiêng bao nhiêu”. Bạn chỉ cần đặt các mốc, phần chuyển động ở giữa hai mốc do máy tự tính. Vì vậy công việc của bạn không phải là “làm animation” mà là **chọn đúng vài khoảnh khắc** và để máy nối chúng lại.

Bốn cú máy dùng đi dùng lại là đủ

CÚ MÁY	CAMERA ĐI THẾ NÀO	DÙNG KHI
Bay xuống	Toàn cảnh vùng → cận khu đất	Mở đầu video, trả lời câu “ở đâu”
Lùi ra	Cận khu đất → toàn cảnh rộng	Kết video, cho thấy vị thế trong vùng
Trượt ngang	Đi dọc theo một tuyến đường	Khi nói về kết nối, về trục giao thông
Xoay quanh	Giữ nguyên tâm, xoay và nghiêng	Khoe địa hình, khoe view biển, view sông

Nhịp cảnh — quy tắc dễ nhớ

- **Ba giây đầu quyết định.** Trong ba giây đó phải có ít nhất một chuyển động rõ và một dòng chữ nói được người xem đang nhìn cái gì. Mở bằng bản đồ đứng im là mất người xem.
- **Mỗi 2 đến 4 giây có một thay đổi.** Một ghim bung ra, một tuyến bắt đầu chạy, một khối chữ đổi. Khung hình đứng yên quá 4 giây là người xem lướt qua.
- **Chậm dần về cuối.** Camera nên đi nhanh ở đầu và chậm lại ở cảnh cuối, để người xem kịp đọc thông tin liên hệ.
- **Đừng chuyển động hai thứ cùng lúc.** Camera đang bay thì đừng để chữ cũng bay. Chọn một thứ chuyển động, thứ còn lại đứng yên.

Lỗi camera phổ biến nhất

Đặt quá nhiều keyframe sát nhau khiến bản đồ giật liên tục như đang tua. Nếu video xem lại thấy chóng mặt, cách sửa gần như luôn là **xoá bớt keyframe** chứ không phải thêm vào.



PHẦN 6

BA KỊCH BẢN MẪU COPY ĐƯỢC NGAY

Ba khung sườn đã chạy tốt trên thực tế. Cứ dựng đúng theo bảng, thay tên và số liệu của bạn vào. Khi đã quen thì hãy biến tấu.

Kịch bản A — Giới thiệu vị trí dự án bất động sản (khung dọc, 20 giây)

GIÂY	TRÊN BẢN ĐỒ	CHỮ / CALLOUT
0,0 – 2,5	Toàn cảnh thành phố, nền Vệ tinh, camera hạ chậm	Hiệu ứng chữ: tên dự án
2,5 – 5,5	Bay xuống khu đất, ranh giới sáng dần lên	Chữ: “Ngay mặt tiền đường X”
5,5 – 8,0	Giữ cận khu đất, hiện diện tích	Callout: 5,2 ha · pháp lý sổ đỏ
8,0 – 12,0	Tuyến đường chạy từ khu đất về trung tâm	Chữ chạy theo: “7 phút tới chợ”
12,0 – 16,0	Bung lần lượt 4 ghim tiện ích quanh khu đất	Mỗi ghim một dòng khoảng cách
16,0 – 20,0	Lùi ra toàn cảnh, nền chuyển sang bản đồ Đường	Callout: hotline và tên bạn

Kịch bản B — Hành trình du lịch (khung dọc, 25 giây)

GIÂY	TRÊN BẢN ĐỒ	CHỮ / ẢNH
0,0 – 3,0	Toàn cảnh cả tuyến đường sẽ đi, nền Chi tiết	Chữ: “4 ngày, 6 điểm dừng”
3,0 – 8,0	Tuyến chạy dần từ điểm 1 tới điểm 2, có xe chạy theo	Ghim điểm 1 và điểm 2
8,0 – 14,0	Tuyến chạy tiếp qua điểm 3 và 4, camera bám theo	Ảnh thật của mỗi điểm chèn góc
14,0 – 20,0	Tuyến tới điểm cuối, camera nghiêng 3D khoe địa hình	Chữ: chi phí hoặc mẹo đi
20,0 – 25,0	Lùi ra toàn tuyến đã hoàn thành, tắt cả ghim cùng sáng	Chữ kết + kêu gọi lưu lại

Kịch bản C — Định vị câu chuyện, tin tức (khung ngang, 15 giây)

#Phúc BANI



GIẤY	TRÊN BẢN ĐỒ	CHỮ
0,0 – 3,0	Toàn cảnh quốc gia hoặc châu lục, nền Chi tiết nền tối	Chữ lớn: câu hỏi mở đầu
3,0 – 7,0	Bay xuống vùng liên quan, khoanh vùng tự động theo ranh hành chính	Tên vùng + con số
7,0 – 11,0	Mũi tên hoặc tuyến chỉ mối liên hệ giữa hai nơi	Chữ giải thích một dòng
11,0 – 15,0	Lùi ra, giữ lại vùng đã khoanh sáng	Chữ kết: ý chính cần nhớ

Cách dùng ba kịch bản này cho đúng

Đừng đọc rồi để đó. Chọn **một** kịch bản, dựng đúng từng dòng trong bảng, không thêm không bớt. Làm xong video đầu tiên bạn sẽ tự biết chỗ nào cần sửa cho hợp với nội dung của mình — và lúc đó việc biến tấu mới có cơ sở.



PHẦN 7

PHÍM TẮT VÀ MỌI THAO TÁC NHANH

Thuộc mười phím tắt trong bảng dưới là thời gian dựng một video giảm gần một nửa. Trong bảng Phím tắt ở thanh trên bạn còn gán lại được theo ý mình.

Phím tắt công cụ

V	Công cụ Chọn	P	Khoanh vùng
G	Khoanh vùng tự động theo ranh hành chính	R	Vẽ tuyến đường
W	Mũi tên	T	Thêm chữ
E	Tiện ích BĐS	M	Ảnh / Video
A	Âm thanh	D	Đối tượng chuyển động

Phím tắt phát và dựng

Space	Phát / Dừng	Home	Về đầu video
End	Tới cuối video	K	Chụp keyframe camera
S hoặc Ctrl+B	Cắt lớp tại con trỏ	Q	Xén bỏ phần trước con trỏ
Ctrl+D	Nhân đôi lớp đang chọn	Ctrl+C / Ctrl+V	Sao chép và dán
Ctrl+A	Chọn tất cả	Delete	Xoá mục đang chọn
Ctrl+Z	Hoàn tác	Ctrl+Shift+Z	Làm lại

Bốn mẹo thao tác ít người biết

- **Xoay và nghiêng bản đồ:** giữ Shift rồi kéo chuột trái, hoặc Shift kèm mũi tên trái – phải để xoay, Shift kèm mũi tên lên – xuống để nghiêng. Muốn xoay tự do hơn thì giữ chuột phải và kéo.
- **Lớp bị che mất không chọn được:** giữ Alt rồi nhấp liên tiếp vào chỗ đó để lật qua từng lớp chồng lên nhau.
- **Nhân đôi thay vì làm lại:** ghim thứ hai, thứ ba nên tạo bằng Ctrl+D từ ghim đầu rồi kéo sang vị trí mới — giữ được y nguyên định dạng, không bị mỗi ghim một kiểu.
- **Bật thước căn chỉnh** ở thanh công cụ khi xếp chữ và callout, để mọi thứ thẳng hàng thay vì lệch vài pixel mỗi cái.



PHẦN 8

XUẤT VIDEO, GÓI CƯỚC VÀ CHI PHÍ THẬT

Số liệu ghi theo bảng giá công bố trên mapeffect.app tháng 8/2026 — nên kiểm tra lại trên trang trước khi thanh toán.

Bốn gói và khác nhau ở đâu

GÓI	GIÁ	ĐƯỢC GÌ
DỪNG THỬ	0đ	3 video · HD 720p · có gắn logo Map Effect · đủ mọi công cụ chỉnh sửa
PRO	149.000đ / tháng	30 video mỗi tháng · Full HD 1080p · không logo · trả năm 1.490.000đ, tặng 2 tháng
PRO MAX	249.000đ / tháng	60 video mỗi tháng · 2K 1440p · không logo · mở khoá Biểu đồ, Đọc chữ, Templates · trả năm 2.490.000đ
NHÓM PRO MAX	từ 423.000đ / tháng	2–10 người, mỗi người một tài khoản riêng · 60 video mỗi người gộp chung · giảm 15% đến 30%

Chỉ cần một video thì mua lượt lẻ

Không phải ai cũng cần gói tháng. Mua lượt lẻ từ **10.000đ cho video tới 10 giây**, quá 10 giây tính thêm **1.000đ mỗi giây** — nghĩa là một clip 20 giây khoảng 20.000đ, clip 30 giây khoảng 30.000đ. Thanh toán bằng chuyển khoản ngân hàng trong nước, quét mã QR là gói tự kích hoạt. Giá hiển thị thực tế lấy theo trang thanh toán.

Ba điều nên biết trước khi trả tiền

- **Gói không tự động gia hạn.** Hết hạn là dừng, không âm thầm trừ tiền — nên bạn mua một tháng để thử cũng không sợ quên huỷ.
- **Muốn bỏ logo Map Effect thì bắt buộc lên gói trả phí.** Bản miễn phí luôn có logo và chỉ xuất được 720p.
- **Phải đăng nhập mới xuất được video.** Dựng thì không cần, nhưng tới bước xuất là cần tài khoản, nên đăng ký sẵn từ đầu cho đỡ mất mặt.

Nên chọn gói nào

Người mới, làm vài video xem có hợp không: dùng **bản miễn phí** rồi mua **lượt lẻ** cho video ưng nhất. Môi giới hoặc người làm nội dung đều đặn hàng tuần: **PRO**. Sàn, agency, đội nhiều người, hoặc cần biểu đồ và giọng đọc tự động: **PRO MAX** hoặc gói Nhóm.



PHẦN 9

12 LỖI THƯỜNG GẶP VÀ CÁCH SỬA

Đọc trước một lượt. Sáu lỗi đầu là loại làm hỏng cả video, sáu lỗi sau là loại làm video kém chuyên nghiệp đi một chút — nhưng cộng lại thì rất rõ.

01 Video xem lại thấy chóng mặt

Bạn thấy: Bản đồ bay liên tục, không có lúc nào đứng yên để nhìn kỹ.

Gốc rễ: Đặt quá nhiều keyframe camera và đặt quá sát nhau. Camera trong video bản đồ nên đi **từng chặng**, giữa các chặng có quãng nghỉ.

Chữa ở: Xóa bớt keyframe, giữ lại 4–6 mốc cho video 20 giây; thêm 1 giây đứng yên sau mỗi lần bay.

02 Không ai đọc kịp chữ

Bạn thấy: Chữ hiện lên rồi biến mất trước khi người xem đọc xong.

Gốc rễ: Chữ đặt quá ngắn trên dòng thời gian, hoặc quá nhiều chữ trong một lần hiện. Người xem cần khoảng **1 giây cho mỗi 3 chữ**.

Chữa ở: Kéo dài lớp chữ, cắt câu dài thành hai dòng ngắn hiện lần lượt, tăng cỡ chữ lên.

03 Chữ bị nền bản đồ nuốt mất

Bạn thấy: Chữ trắng nằm trên mây trắng, chữ tối nằm trên rừng tối — nhìn không ra.

Gốc rễ: Ảnh vệ tinh có màu rất loạn, nên chữ đặt trực tiếp lên gần như luôn bị chìm ở đâu đó trong quá trình camera di chuyển.

Chữa ở: Thêm nền mờ hoặc viền cho khối chữ, hoặc đổi nền bản đồ sang loại Chi tiết ở đúng cảnh đó.

04 Người xem không biết đang nhìn ở đâu

Bạn thấy: Video mở thẳng vào cảnh cận khu đất, xem xong vẫn không rõ nó nằm chỗ nào.

Gốc rễ: Thiếu **cảnh định vị**. Bộ não cần một mốc quen thuộc — thành phố, bờ biển, con sông — trước khi chấp nhận một điểm lạ.

Chữa ở: Luôn mở bằng toàn cảnh có mốc quen thuộc, rồi mới bay xuống. Hoặc kết bằng cảnh lùi ra.

05 Video dài mà không có gì xảy ra

Bạn thấy: Bốn mươi giây nhưng chỉ có ranh giới sáng lên rồi camera bay lòng vòng.

Gốc rễ: Làm theo cảm hứng, không có bảng phân cảnh. Cứ 2–4 giây phải có **một thay đổi**, không thì người xem lướt.

Chữa ở: Quay lại Phần 2, viết bảng 6 dòng. Nếu không đủ 6 dòng nội dung thì rút video xuống 15 giây.

**06****Thông tin sai, khoảng cách sai**

Bạn thấy: Ghi "5 phút tới sân bay" nhưng thực tế là 25 phút.

Gốc rễ: Ước lượng ngay trên trình chỉnh sửa thay vì kiểm tra trước. Một con số sai đủ để người xem không tin cả video, và với video bán hàng thì còn rủi ro hơn thế.

Chữa ở: Kiểm tra mọi khoảng cách và số phút bằng công cụ chỉ đường trước khi ghi lên video.

Sáu lỗi nhỏ nhưng làm video kém chuyên nghiệp

LỖI	BIỂU HIỆN	CÁCH SỬA
7. Mỗi ghim một kiểu	Tạo từng ghim mới từ đầu nên cỡ chữ, màu, biểu tượng lệch nhau	Tạo một ghim chuẩn rồi Ctrl+D nhân bản cho các ghim còn lại
8. Bung hết ghim cùng lúc	Sáu ghim hiện ra một lượt, mắt không biết nhìn đâu trước	Xếp lệch nhau 0,2–0,4 giây trên dòng thời gian
9. Chữ sát mép khung	Nền tảng che mất phần rìa, chữ bị cắt cụt khi đăng	Chừa lề an toàn ít nhất một phần mười chiều cao khung ở trên và dưới
10. Không có nhạc nền	Video im lặng hoàn toàn, cảm giác dở dang	Thêm một bản nhạc nền nhẹ; chỉ riêng việc này đã nâng cảm nhận lên rõ rệt
11. Sai khung ngay từ đầu	Dựng ngang xong mới nhớ định đăng TikTok	Chốt khung ở bước 1, trước khi thêm bất cứ thứ gì
12. Không lưu dự án	Làm xong đóng trình duyệt, lần sau phải dựng lại từ đầu	Bấm "Lưu về máy" lấy tệp .json ngay sau khi xuất, mỗi lần đều làm



PHẦN 10

GHÉP VIDEO BẢN ĐỒ VÀO KÊNH VÀ VÀO CÔNG VIỆC

Biết dựng mới là một nửa. Nửa còn lại là dùng nó vào đâu để ra kết quả.

Bốn chỗ dùng ngay được

Ba giây mở đầu video dài	Chèn một đoạn bản đồ 3–5 giây ở đầu video YouTube để định vị câu chuyện. Đây là cách rẻ nhất để làm phần mở đầu trông chín chu, và nó giữ người xem tốt hơn một cảnh tĩnh.
Reels và Shorts độc lập	Một video bản đồ 15–25 giây tự nó đã là một nội dung hoàn chỉnh. Khung dọc, chữ to, một thông điệp.
Gửi khách qua tin nhắn	Thay vì gửi ảnh chụp màn hình bản đồ, gửi một clip 10 giây có khoanh vùng và khoảng cách. Khác biệt về độ chuyên nghiệp rất lớn và gần như không ai làm.
Nhận làm dịch vụ	Khi đã dựng nhanh, bạn làm được video vị trí cho môi giới, chủ homestay, chủ dự án nhỏ. Chi phí công cụ chỉ vài chục nghìn một video, phần còn lại là công của bạn.

Năm ý tưởng nội dung làm được ngay tuần này

- **“Khu này đi đâu cũng gần”** — một khu đất, bốn tuyến đường chạy ra bốn hướng, mỗi tuyến một số phút.
- **“Trước và sau”** — cùng một vị trí, so ảnh vệ tinh với ảnh phối cảnh chèn đè lên.
- **“Hành trình một ngày”** — tuyến đi qua các điểm ăn, chơi, chụp ảnh trong một khu vực.
- **“Bản đồ giải thích một tin tức”** — khoanh vùng tự động theo ranh hành chính, thêm mũi tên chỉ mối liên hệ, thêm một dòng chữ.
- **“Xếp hạng theo địa lý”** — năm địa điểm hiện lần lượt trên bản đồ theo thứ tự, mỗi cái một ghim và một dòng lý do.

Một lưu ý về bản quyền và độ tin cậy

Dữ liệu bản đồ trong công cụ đến từ OpenStreetMap và ảnh vệ tinh Sentinel-2. Đây là nền để minh họa, **không phải bản đồ pháp lý**. Với nội dung bất động sản, ranh giới và diện tích bạn khoanh chỉ mang tính minh họa — số liệu chính thức phải lấy từ hồ sơ. Ghi rõ điều đó khi cần, vừa đúng vừa giữ uy tín cho bạn.



PHẦN 11

CHECKLIST TRƯỚC KHI BẮM XUẤT

In trang này ra, dán cạnh màn hình. Chạy hết một lượt rồi mới bấm nút — vì lượt xuất là thứ tốn tiền, còn việc kiểm tra thì miễn phí.

Nội dung

- ☐ Video trả lời được cả năm câu: ở đâu, rộng bao nhiêu, kết nối ra đâu, xung quanh có gì, rồi sao nữa.
- ☐ Chỉ có đúng một thông điệp chính, không ôm đồm.
- ☐ Mọi con số, khoảng cách, số phút đã được kiểm tra thật, không ước lượng.
- ☐ Không sai chính tả — đọc lại từng khối chữ một lần nữa.

Hình ảnh

- ☐ Ba giây đầu có chuyển động rõ và một dòng chữ nói được đang nhìn cái gì.
- ☐ Không có khung hình nào đứng yên quá 4 giây.
- ☐ Chữ đọc được trên nền bản đồ ở mọi thời điểm, kể cả khi camera đang di chuyển.
- ☐ Chữ nằm trong vùng an toàn, không sát mép trên và mép dưới.
- ☐ Các ghim đồng bộ về cỡ, màu, kiểu; hiện ra lần lượt chứ không cùng lúc.
- ☐ Camera không giật, không chóng mặt khi phát lại.

Âm thanh và kỹ thuật

- ☐ Có nhạc nền, âm lượng vừa phải, không át lời thuyết minh nếu có.
- ☐ Nhạc kết thúc cùng lúc với video, không bị cắt cụt giữa chừng.
- ☐ Khung hình đúng với nơi định đăng: dọc cho Reels và Shorts, ngang cho YouTube dài, vuông cho feed.
- ☐ Đã bấm “Lưu về máy” để cất tệp dự án .json.
- ☐ Đã kiểm tra gói của mình xuất được độ phân giải nào và còn bao nhiêu lượt.

Toàn bộ đường dẫn cần dùng

Tên công cụ là **Map Effect**. Dưới đây là đầy đủ các địa chỉ — bấm thẳng vào chữ màu xanh trong tệp PDF này là mở được.



MỤC	ĐỊA CHỈ	DÙNG ĐỂ
Trang chủ	mapeffect.app	Giới thiệu, video mẫu, bảng giá
Trình chỉnh sửa	mapeffect.app/edit	Vào thẳng chỗ dựng video
Bảng giá	mapeffect.app/#bang-gia	Kiểm tra giá mới nhất trước khi mua
Quy trình thanh toán	mapeffect.app/thanh-toan	Chuyển khoản, quét QR, tự kích hoạt
Chính sách hoàn tiền	mapeffect.app/hoan-tien	Đọc trước khi trả tiền
Cộng tác viên	mapeffect.app/aff	Nếu muốn giới thiệu lại và nhận hoa hồng
Video hướng dẫn	youtube.com/@mapeffect	Xem thao tác tay cho nhanh hiểu
Hỗ trợ trực tiếp	t.me/mapeffect (Telegram)	Hỏi khi vướng kỹ thuật

Nguồn dữ liệu bản đồ trong công cụ: OpenStreetMap · ảnh vệ tinh Sentinel-2 Global Mosaic · VersaTiles. Đây là nền để minh hoạ, không phải bản đồ pháp lý.

Một lời nói rõ cho minh bạch

Tài liệu này do Phúc BANI biên soạn để tặng cộng đồng. **Map Effect là công cụ của bên thứ ba** — chúng tôi không sở hữu, không phân phối, không nhận hoa hồng từ việc bạn mua gói. Mọi thông tin về giá và tính năng ghi theo trang chủ tại tháng 8/2026, nên kiểm tra lại trước khi thanh toán.

Link của Phúc BANI

Nếu tài liệu này có ích, đây là những chỗ còn lại của hệ thống. Bấm thẳng vào chữ màu xanh là mở được.

MỤC	ĐỊA CHỈ	CÓ GÌ Ở ĐÓ
Phòng vấn Thử thách	ymm.vn/phong-van-thu-thach	Chương trình xây kênh có cam kết hoàn phí — bắt đầu bằng một buổi phỏng vấn
Blog Phúc BANI	phuc.vn	Bài viết dài về ngách, SEO, kịch bản, chỉ số kênh
YouTube Money Machine	ymm.vn	Khoá học và lộ trình xây kênh view ngoại
Trợ lý GPT	phucgpt.com	Bộ trợ lý dựng sẵn cho kịch bản, tiêu đề, mô tả
Kho quà tặng	lp.phuc.vn/freegifts	Ebook và tài liệu miễn phí khác, cùng nhóm học kín
TikTok	tiktok.com/@phucbani	Mẹo ngắn mỗi ngày
Facebook	facebook.com/phucbani	Bài dài, thông báo lớp và buổi chia sẻ



BƯỚC TIẾP THEO

Bạn vừa có trong tay một kỹ năng mà phần lớn người làm nội dung và người bán bất động sản chưa có. Nhưng kỹ năng chỉ thành kết quả khi nó nằm trong một hệ thống.

Làm ngay ba việc này trong 48 giờ tới

- ☐ Mở mapeffect.app, dựng một video 15 giây theo Kịch bản A ở Phần 6 — chưa cần hay, cần xong.
- ☐ Lưu tệp dự án .json làm bản mẫu cho mọi video sau.
- ☐ Đăng nó lên một kênh của bạn và xem thử ba giây đầu giữ được bao nhiêu phần trăm người xem.

Nếu bạn đang xây kênh YouTube

Video bản đồ chỉ là một mảnh của bức tranh. Chọn ngách đúng, viết kịch bản giữ chân, làm thumbnail có người bấm, đọc chỉ số để biết sửa chỗ nào — đó mới là phần quyết định kênh sống hay chết. Toàn bộ lộ trình đó nằm trong chương trình **Truyền nghề YouTube** của Phúc BANI.

BƯỚC CUỐI CÙNG: ĐĂNG KÝ PHÒNG VẤN THỬ THÁCH

Thử thách là chương trình xây kênh có cam kết — bạn làm đúng lộ trình thì được hoàn phí. Không phải ai đăng ký cũng vào được: có một buổi phỏng vấn để xem bạn có thật sự làm hay chỉ định thử cho biết. Nếu bạn đã đọc tới dòng này, khả năng cao bạn thuộc nhóm làm thật.

Đăng ký phỏng vấn	ymm.vn/phong-van-thu-thach
Tìm hiểu thêm trước	Blog phuc.vn · Khoá ymm.vn · Quà tặng khác lp.phuc.vn/freegifts

"Học 100 lần cũng không giàu. Nhưng làm 1.000 lần thì chắc chắn khác."

#Phúc BANI

ymm.vn · phuc.vn · phucgpt.com