

# HỆ THỐNG QUẢN LÝ THUÊ VÀ CHO THUÊ PHÒNG TRỌ

---

## MỤC TIÊU CHÍNH

Xây dựng nền tảng thuê/cho thuê phòng trọ có quản lý minh bạch, hỗ trợ đánh giá, xử lý khiếu nại, hợp đồng số và thanh toán trực tuyến, chia vai trò: Admin, Chủ trọ, Người thuê.

## PHÂN LOẠI NGƯỜI DÙNG & CHỨC NĂNG

### 1. Người dùng chung (Đăng nhập)

- Xác thực bằng Gmail và mã OTP.
- Sau khi đăng ký, cần xác thực thông tin:
  - Người thuê: Cung cấp CCCD.
  - Chủ trọ: Cung cấp CCCD + sổ đỏ + giấy phép chủ trọ + hợp đồng sở hữu.

### 2. Admin

- Quản lý người dùng: phê duyệt hồ sơ Chủ trọ.
- Quản lý bài đăng: kiểm duyệt và duyệt bài viết.
- Thống kê hoa hồng từ hợp đồng.
- Giải quyết khiếu nại:
  - Cảnh cáo / khóa tài khoản Chủ trọ nếu vi phạm.
- Xử lý vi phạm giao tiếp trái phép:
  - Rà soát AI nội dung chat để ngăn chia sẻ SĐT, chuyển cộc ngoài web.

### 3. Chủ Trọ

- Thông tin bắt buộc: CCCD, sổ đỏ, hợp đồng, SĐT, email.
- Quản lý phòng trọ: số người ở, thời gian ở.
- Xem đơn khiếu nại, phản hồi & hẹn ngày xử lý.
- Xác nhận lịch hẹn xem phòng từ khách.
- Thông báo khi sắp hết hợp đồng thuê.
- Mua gói dịch vụ (2 loại):  
Gói HOA LÁ:
  - Ưu tiên bài đăng (đẩy tin lên đầu).
  - Hình ảnh 360 độ.

- Tiêu đề màu đỏ, in đậm.
- 1 tháng đăng tối đa 15 bài.
- Không giới hạn chat với khách thuê.
- Tin tồn tại 7 ngày.

Gói CỎ CÂY:

- Tiêu đề màu xanh lá, nhạt.
- 1 tháng đăng tối đa 7 bài.
- Tin tồn tại 3 ngày.
- Không giới hạn chat.

#### 4. Người thuê trọ

- Tìm phòng:
  - Tìm kiếm theo khu vực.
  - Bộ lọc nâng cao (giá, diện tích, loại phòng, nội thất).
- Xem đánh giá từ người thuê trước.
- Lưu bài đăng để xem lại sau.
- Đặt lịch hẹn xem phòng.
- Gửi yêu cầu sửa chữa.
- Đăng bài tìm người ở ghép (trả thêm phí).
- Thanh toán tiền trọ, điện nước trên web.
- Xem lịch sử giao dịch.
- Ký hợp đồng online (2 bản PDF gửi về email).

#### HỆ THỐNG CHAT

Chat GPT Hỗ Trợ:

- Trả lời các thắc mắc về trọ.

Chat Người – Người:

- Người thuê ↔ Chủ trọ chat trên web.
- AI tự động rà soát: Cấm chia sẻ thông tin liên lạc ngoài web nếu chưa ký hợp đồng.

#### GIAO DIỆN CHÍNH

Trang chủ:

- Thanh tìm kiếm theo khu vực.
- Bộ lọc chi tiết.

- Danh sách phòng trọ đề xuất.
- Bài viết mới nhất và ưu tiên (theo gói HOA LÁ).

Trang cá nhân:

- Người thuê: thông tin cá nhân, CCCD, lịch sử thuê.
- Chủ trọ: danh sách phòng đã đăng, trạng thái hợp đồng, thống kê doanh thu.
- Admin: danh sách người dùng, hồ sơ chờ duyệt, thống kê tổng hệ thống.

## QUẢN LÝ HỢP ĐỒNG

- Cho phép ký hợp đồng số giữa người thuê và chủ trọ.
- Gửi 2 bản mềm hợp đồng PDF qua email.
- Chỉ khi có hợp đồng, mới được phép thanh toán và trao đổi thông tin liên hệ.

## CHÍNH SÁCH & BẢO MẬT

- AI giám sát nội dung chat.
- Khóa tài khoản chủ trọ vi phạm.
- Chỉ cho phép chuyển cọc, liên lạc khi có hợp đồng số.