

CALIFORNIA
STATE BOARD
OF EQUALIZATION

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG

BETTY T. YEE
Quận Nhất
San Francisco

SEN. GEORGE RUNNER (Ret.)
Quận Hai
Lancaster

MICHELLE STEEL
Quận Ba
Rolling Hills Estates

JEROME E. HORTON
Quận Tư
Los Angeles

JOHN CHIANG
Kiểm soát viên Tiểu bang

KRISTINE CAZADD
Giám đốc Điều hành

Kháng nghị Đánh giá Tài sản Nhà ở

Làm sao để kháng nghị về giá trị được thẩm định của tài sản nhà ở - hướng dẫn cho các chủ sở hữu nhà ở tiểu bang California

Ấn phẩm 30-V • LDA • Tháng 3, 2003

(Residential Property Assessment Appeals
Publication 30-V • LDA • March 2003)

Nhà Bảo Vệ Quyền Lợi Người Trả Thuế của quý vị

Board of Equalization Tiểu bang California muốn cho hệ thống thuế tài sản được công bằng nhất có thể. Vì vậy chúng tôi đã cử ra một Nhà Bảo hộ Quyền Người Trả Thuế để giúp quý vị về các vấn đề quý vị không giải quyết được ở các cấp khác. Quý vị có thể liên hệ với Nhà Bảo hộ theo địa chỉ sau:

Taxpayers' Rights Advocate Office
State Board of Equalization
450 N Street, MIC:70
P.O. Box 942879
Sacramento, CA 94279-0070

Điện thoại: 916-324-2798
Số miễn phí: 888-324-2798
Fax: 916-323-3319

Nội dung

	Trang
1. Lời Giới thiệu	1
2. Trước khi Quý vị Làm đơn Kháng nghị	1
Trước hết hãy Nói với Nhà Thẩm định Hạt quý vị Vai trò của Hội đồng Kháng nghị Sở tại nơi Quý vị Các Suy xét khác Trước khi Quý vị Làm đơn	
3. Các Loại Kháng nghị Thông thường và Thời hạn Làm đơn	3
Kháng nghị Đánh thấp Giá trị Kháng nghị Giá trị Năm Gốc (Thay đổi Quyền Sở hữu và Việc Hoàn Tắt Xây dựng Mới) Kháng nghị Tái Thẩm định Sau Tai họa Kháng nghị Thẩm định Thay đổi Hồ sơ hoặc Thẩm định ngoài Định kỳ	
4. Cách Điền Đơn xin Thẩm định Thay đổi	5
Xin Đúng Mẫu đơn Hướng dẫn	
5. Chuẩn bị cho Phiên Thụ lý của Quý vị	10
Bằng chứng có thể Chấp nhận Bằng chứng Hỗ trợ Ý kiến của Quý vị về Giá trị Tài sản của Quý vị Trao đổi Thông tin	
6. Phiên Thụ lý Kháng nghị Thẩm định của Quý vị	14
Thông báo về Phiên Thụ lý Đến dự Phiên Thụ lý Trách nhiệm Giải trình Đi đến Quyết định Điền Yêu cầu Bồi hoàn Các Quyền Khiếu nại Tiếp theo	
7. Giải nghĩa Các Thuật ngữ Dùng trong Ấn phẩm này	17
8. Để tìm hiểu thêm	18

Lưu ý: Các tuyên bố trong sổ nhỏ này là khái quát và có hiệu lực vào ngày ghi trên bìa. Luật Thu nhập và Thuế, Các Quy tắc Thuế Tài sản, và các quy tắc và quy trình của hội đồng xét kháng nghị thẩm định ở địa phương quý vị hoặc board of equalization của hạt đều phức tạp và có thể thay đổi. Nếu có mâu thuẫn giữa luật pháp và sổ nhỏ này thì mọi quyết định đều sẽ dựa trên luật pháp chứ không dựa trên sổ nhỏ này. Để tìm hiểu thêm về cách xin một bản sao các quy tắc áp dụng cho việc khiếu nại và cân bằng, xin mời xem Chương 8.

1. Lời Giới thiệu

Thuế tài sản của quý vị được tính dựa trên giá trị tài sản của quý vị đã được thẩm định, do nhà thẩm định của hạt quý vị xác định. Nếu quý vị không đồng ý với giá trị nhà thẩm định đưa ra, thông thường quý vị có thể khiếu nại về giá trị đó với hội đồng xét kháng nghị thẩm định sở tại hoặc với board of equalization của hạt.

Sổ nhỏ này mô tả những gì quý vị cần làm trước khi khiếu nại, vai trò của hội đồng xét kháng nghị sở tại, và các bước cần thiết để làm đơn và trình bày khiếu nại thẩm định nhà ở. Chỉ các loại khiếu nại phổ biến nhất được mô tả ở đây (xem Chương 3). Nếu quý vị có thắc mắc nào chưa được giải đáp ở đây, quý vị nên liên hệ với nhà thẩm định của hạt quý vị hoặc hội đồng xét kháng nghị sở tại.

Thông tin trong sổ nhỏ này là do Board of Equalization Tiểu bang soạn, là cơ quan cai quản hệ thống thuế tài sản ở California.

2. Trước khi Quý vị Làm đơn Khiếu nại

Trước hết Hãy nói với Nhà Thẩm định của Hạt

Có thể quý vị không cần khiếu nại chính thức nếu quý vị bàn trước với nhân viên văn phòng thẩm định hạt sở tại. Họ có thể

- Giải thích giá trị thẩm định tài sản của quý vị
- Giải đáp mọi câu hỏi của quý vị về việc thẩm định
- Xét lại mọi thông tin bổ sung liên quan mà quý vị có thể cung cấp

Nếu nhân viên văn phòng thẩm định phát hiện ra lỗi, họ có thể làm giảm bớt giá trị thẩm định tài sản của quý vị để sửa lỗi đó, và có thể quý vị không cần phải làm đơn khiếu nại.

Tuy nhiên nếu quý vị và nhà thẩm định hạt không thể thỏa thuận được thì thông thường quý vị có thể kháng nghị vấn đề thẩm định của mình lên hội đồng xét kháng nghị thẩm định hoặc board of equalization ở hạt nơi có tài sản của quý vị. Nếu quý vị khiếu nại thì quý vị phải làm *Đơn xin Thẩm định Thay đổi*, và đơn của quý vị phải được nộp trong thời hạn cho phép (mời xem Chương 3).

Vai trò của Hội đồng xét Kháng nghị Sở tại Nơi Quý vị

Hội đồng xét kháng nghị sở tại là cơ quan độc lập, tách rời khỏi văn phòng thẩm định, được lập ra để giải quyết tranh chấp giữa nhà thẩm định của hạt và các chủ sở hữu tài sản như quý vị. Tất cả 58 hạt ở California đều có thủ tục kháng nghị thẩm định. Tại một số hạt, hội đồng được bầu của các giám sát viên hạt sẽ thụ lý trực tiếp đơn kháng nghị, tập hợp lại với tư cách là board of equalization. Tuy nhiên các hạt khác có Hội đồng xét kháng nghị riêng, được chỉ định bởi hội đồng giám sát viên để hoàn thành trách nhiệm này. Ngoài ra một số hạt lại có các quan chức thụ lý (xem trang 15).

Với bằng chứng xác đáng, Hội đồng xét kháng nghị có thể

- Hạ hoặc nâng giá trị tài sản đã thẩm định
- Loại bỏ thẩm định phạt do thẩm định viên áp đặt
- Đảo ngược thay đổi quyền sở hữu hoặc kết quả tái thẩm định công trình xây dựng mới

Hội đồng xét kháng nghị không thể

- Hạ giá trị thẩm định tài sản của quý vị chỉ vì quý vị trả thuế cao hơn láng giềng của quý vị.
- Loại bỏ khoản phạt và lãi suất do trả thuế tài sản trễ
- Giảm số nợ thuế quý vị nợ do quý vị không thể trả được
- Cố định mức thuế, thu thuế hoặc thay đổi mức thuế
- Chấp nhận hoặc từ chối các ngoại lệ
- Gia hạn giai đoạn khai thuế
- Thay đổi quyết định của một hội đồng xét kháng nghị khác
- Thụ lý lại một vấn đề đã được phán quyết

Các Suy xét Khác Trước khi Quý vị Làm đơn

Ai được quyền làm đơn kháng nghị?

Đơn kháng nghị thẩm định có thể được lập bởi chủ sở hữu tài sản hoặc vợ/chồng, cha mẹ hoặc con của chủ tài sản, hoặc bất kỳ ai chịu trách nhiệm trực tiếp trả thuế tài sản; người này trở thành “người làm đơn”. Đơn cũng có thể được lập bởi đại diện được ủy quyền. Nếu người đại diện làm đơn không phải là một luật sư có giấy phép của California thì phải có giấy ủy quyền do người làm đơn ký.

Tôi phải dùng mẫu nào?

Để hợp lệ, tất cả đơn kháng nghị phải được điền vào mẫu Đơn xin Thẩm định Thay đổi được dùng tại hạt nơi có tài sản của quý vị. Quý vị cần liên hệ với nhân viên văn thư của hội đồng xét kháng nghị của quý vị để xin mẫu. Để dễ trình bày, chúng tôi có kèm theo một mẫu làm ví dụ ở trang 7 (xin đừng nộp mẫu ví dụ này cho hội đồng xét kháng nghị của quý vị).

Nếu tôi thỏa thuận được với thẩm định viên trước phiên thụ lý thì sao?

Nếu quý vị và thẩm định viên thỏa thuận được về giá trị tài sản của quý vị thì phải lập văn bản thỏa thuận đó và các bên cùng ký, kể cả người làm đơn hoặc đại diện được ủy quyền, thẩm định viên của hạt, và viên chức pháp lý của hạt. Văn bản thỏa thuận đó sẽ được thẩm định viên nộp cho hội đồng xét kháng nghị, và hội đồng có thể phê chuẩn hoặc phủ quyết thỏa thuận đó. Nếu thỏa thuận bị phủ quyết thì buổi thụ lý sẽ được sắp xếp.

Tôi có rút đơn được không?

Nói chung quý vị được phép rút đơn của mình bất kỳ lúc nào trước phiên thụ lý. Tuy nhiên ở một số hạt nếu thẩm định viên đã nói trước là sẽ trình tòa bằng chứng hỗ trợ giá trị cao hơn, thì có thể quý vị sẽ không rút được đơn của mình nếu không được thẩm định viên tán thành. (Quý vị phải biết là hội đồng xét kháng nghị có thể quyết định xét lại đánh giá ngay cả khi thẩm định viên và người làm đơn có thể đã nhất trí rút đơn kháng nghị).

Quý vị nên hỏi nhân viên văn thư hội đồng xét kháng nghị của mình về quyền rút đơn của quý vị.

Nếu tôi cung cấp giấy tờ hỗ trợ cho thẩm định viên hạt của tôi, liệu thẩm định viên có trình thông tin đó cho hội đồng kháng nghị không?

Nếu quý vị cung cấp bằng chứng nào đó cho thẩm định viên hạt quý vị thì chắc bằng chứng đó sẽ không đến tay hội đồng xét kháng nghị trừ khi quý vị cũng trình nó cho hội đồng trong phiên thụ lý của quý vị. Bằng chứng duy nhất mà hội đồng xét kháng nghị

Xin nhớ điền đơn của quý vị chính xác và nộp đúng thời hạn

có thể xét là bằng chứng mà quý vị và thẩm định viên trình trong phiên thụ lý của quý vị. Hội đồng có thể không xét bất kỳ thông tin nào đi kèm đơn của quý vị, kể các cuộc bàn luận với văn phòng thẩm định hoặc cơ quan khác trừ khi quý vị cũng trình bằng chứng đó tại phiên thụ lý đơn kháng nghị của của quý vị.

Tôi có được làm đơn cho hai tài sản trở lên không?

Không. Quý vị phải làm đơn riêng cho mỗi tài sản.

Tôi có phải trả thuế tài sản không nếu tôi không đồng ý với giá trị thẩm định tài sản của tôi?

Có. Quý vị phải trả thuế tài sản của quý vị đúng hạn, bất kể đơn kháng nghị nào của quý vị đang chờ thụ lý. Nếu không quý vị sẽ bị phạt tiền cộng thêm lãi suất bất kể kết quả thụ lý đơn của quý vị ra sao. Nếu quý vị được giảm thuế, quý vị sẽ được bồi hoàn cộng lãi suất.

Nếu tôi kháng nghị xin mức thẩm định thấp hơn, hội đồng xét kháng nghị có nâng được giá trị thẩm định lên không?

Có. Dựa trên bằng chứng, hội đồng xét kháng nghị có thể nâng hoặc hạ mức thẩm định.

Quý vị phải trả thuế tài sản đúng hạn – ngay cả khi quý vị đã làm đơn kháng nghị.

3. Các loại Kháng nghị Thông thường và Thời hạn Làm đơn

Để kháng nghị giá trị tài sản của quý vị, quý vị phải làm *Đơn xin Thẩm định Thay đổi* để nộp lên hội đồng xét kháng nghị sở tại của quý vị (mời xem trang 2 để biết ai được làm đơn). Chương sau sẽ có hướng dẫn điền đơn.

Đơn chỉ có thể được chấp nhận trong một giai đoạn nhất định, dựa trên loại kháng nghị của quý vị. Dưới đây nói về bốn loại kháng nghị phổ biến nhất, và thời hạn làm đơn tương ứng. Nếu quý vị làm đơn kháng nghị khác với những gì có dưới đây thì quý vị cần liên hệ với nhân viên văn thư của hội đồng xét kháng nghị của quý vị để hỏi về thời hạn làm đơn.

Kháng nghị Đánh thấp Giá trị

Nếu quý vị tin là giá trị tài sản của quý vị trên thị trường đã hạ và không còn cao như giá trị thẩm định thì quý vị có thể làm đơn kháng nghị “hạ giá” cho năm hiện tại.

Phải làm đơn kháng nghị đánh thấp giá trị trong giai đoạn xin tái thẩm định định kỳ của hạt quý vị, như trình bày dưới đây.

- **Ngày 2 tháng 7 đến ngày 15 tháng 9.** Đây là giai đoạn tái thẩm định định kỳ cho mọi tài sản trong hạt quý vị nếu thẩm định viên của hạt chọn cách gửi thông báo thẩm định cho các chủ sở hữu bất động sản vào ngày 1 tháng 8.
- **Ngày 2 tháng 7 đến ngày 30 tháng 11.** Đây là giai đoạn tái thẩm định định kỳ cho hạt quý vị nếu thẩm định viên của hạt không chọn cách gửi thông báo thẩm định cho các chủ sở hữu bất động sản vào ngày 1 tháng 8.

Hãy kiểm tra với nhân viên văn thư của hội đồng xét kháng nghị sở tại nếu quý vị không biết giai đoạn tái thẩm định định kỳ của hạt quý vị. Mỗi hạt phải xác định giai đoạn tái thẩm định định kỳ vào ngày 1 tháng 4 hàng năm và công bố trên báo địa phương.

Kháng nghị của quý vị phải dựa vào giá trị thị trường của bất động sản của quý vị vào ngày 1 tháng 1 năm quý vị làm đơn. Chẳng hạn nếu quý vị làm đơn kháng nghị vào năm 2003, kháng nghị của quý vị phải dựa vào giá trị thị trường đối với tài sản của quý vị vào ngày 1 tháng 1 năm 2003.

Lưu ý: phải làm đơn vào mỗi năm quý vị không đồng ý với giá trị của thẩm định viên đưa ra, kể cả khi quý vị đang có kháng nghị đánh thấp giá trị của năm trước đang chờ giải quyết.

Nếu quý vị kháng nghị thành công, giá trị thẩm định mới sẽ được dùng để tính thuế tài sản của quý vị cho năm mà quý vị kháng nghị. Tuy nhiên giá trị thẩm định mới về tài sản của quý vị sẽ không tự động trở thành giá trị cho năm sau đó. Thẩm định viên sẽ phải xem lại giá trị tài sản của quý vị hàng năm một khi đã xác định giá trị đánh thấp. Người đó sẽ so sánh giá trị thị trường tài sản của quý vị với giá trị tài sản năm gốc cộng với chênh lệch do lạm phát ("Giá trị Năm Gốc" được định nghĩa ở trang 17). Thẩm định viên phải đánh giá tài sản của quý vị ở mức thấp hơn giữa hai giá trị đó.

Kháng nghị Giá trị Năm Gốc (Thay đổi Quyền Sở hữu và Hoàn tất Công trình Xây dựng Mới)

Có thể tài sản của quý vị được tái thẩm định vì

- Có thay đổi quyền sở hữu (chẳng hạn quý vị đã mua nhà mới)
- Có công trình mới hoàn tất (chẳng hạn quý vị mới thêm một phòng ngủ)

Nếu tài sản của quý vị được tái thẩm định vì các lý do trên, chắc quý vị sẽ nhận được thông báo thẩm định bổ sung cho thấy "giá trị năm gốc" mới của tài sản đó. Giá trị năm gốc là giá trị mới được thẩm định do sự thay đổi quyền sở hữu hoặc do có công trình mới hoàn tất.

Quý vị có thể kháng nghị để thay đổi giá trị tái thẩm định, hoặc quý vị có thể kháng nghị để xóa bỏ giá trị tái thẩm định vì quý vị tin rằng không có sự thay đổi quyền sở hữu hoặc không có công trình nào mới hoàn tất để cần phải tái thẩm định (xem định nghĩa "thay đổi quyền sở hữu" và "công trình xây dựng mới" ở trang 17)

Quý vị có hai hạn chót để làm đơn. Quý vị có thể làm đơn kháng nghị

- *Trong vòng 60 ngày từ ngày gửi thông báo thẩm định bổ sung.* (Lưu ý: ở một số hạt, quý vị cũng có 60 ngày sau ngày gửi hóa đơn thuế bổ sung. Hãy kiểm tra với nhân viên văn thư của hội đồng xét kháng nghị của quý vị nếu quý vị không biết chắc).

Đơn đã hoàn tất của quý vị sẽ được nhân viên văn thư của hội đồng xét kháng nghị của quý vị chấp nhận nếu được điền sau khi quý vị nhận thông báo thẩm định bổ sung (hoặc hóa đơn thuế ở một số hạt). Tuy nhiên quý vị phải nộp đơn không quá 60 ngày kể từ ngày gửi thư được in trên thông báo hoặc hóa đơn thuế, hoặc ngày trong dấu bưu điện gửi thông báo hoặc hóa đơn thuế, tính theo ngày nào muộn nhất.

Nếu quý vị kháng nghị thành công, quý vị sẽ được miễn cả việc thẩm định bổ sung và giá trị thẩm định mới.

Nếu quý vị lỡ cơ hội kháng nghị thẩm định bổ sung của mình, quý vị vẫn có thể làm đơn kháng nghị vào lúc tài sản của quý vị được đưa vào hồ sơ thẩm định thường kỳ, như được giải thích dưới đây. Tuy nhiên quý vị chỉ có thể kháng nghị về giá trị thẩm định mới có trong hồ sơ thẩm định định kỳ ("giá trị năm gốc"

*Quý vị có thể
kháng nghị để
thay đổi giá trị
tái thẩm định,
hoặc quý vị có thể
kháng nghị để
xóa bỏ kết quả tái
thẩm định.*

mới) vì khi đó việc thẩm định bổ sung đã dứt điểm.

- Giữa ngày 2 tháng 7 và ngày 15 tháng 9 (hoặc ngày 30 tháng 11) trong năm mà giá trị tài sản của quý vị lần đầu được đặt trong hồ sơ thẩm định định kỳ, hoặc trong vòng ba năm tiếp theo.

Ngày làm đơn vào ngày 15 tháng 9 hoặc 30 tháng 11 được xác định bởi giai đoạn điền đơn thẩm định định kỳ của hạt quý vị (mời xem trang 3).

Hồ sơ thẩm định định kỳ là danh sách các tài sản đã thẩm định trong hạt. Nó được soạn theo năm tài chính (từ ngày 1 tháng 7 đến 30 tháng 6) và phản ánh các thay đổi đã diễn ra trong năm lịch trước hoặc trước nữa.

Ví dụ: Quý vị được thẩm định bổ sung một ngôi nhà đã mua năm 2002. Giá trị mới của tài sản này sẽ được đưa vào hồ sơ thẩm định định kỳ của năm tài chính 2003-2004. Quý vị có thể làm đơn kháng nghị từ ngày 2 tháng 7 đến 15 tháng 9 (hoặc 30 tháng 11) các năm 2003, 2004, 2005, hoặc 2006.

Lưu ý: Nên làm đơn càng sớm càng tốt. Nếu quý vị kháng nghị thành công, giá trị năm gốc mới sẽ chỉ tác động đến năm quý vị làm đơn và các năm sau đó. Hội đồng xét kháng nghị không thể làm cho khoản hạ giá có hiệu lực trở về trước. Vì thế nếu quý vị trì hoãn việc làm đơn, quý vị sẽ không được bồi hoàn cho các năm đã qua ngay cả khi hội đồng xét kháng nghị nhất trí với quý vị.

Kháng nghị Tái Thẩm định Sau Tai họa

Thẩm định viên hạt đã gửi cho quý vị thông báo tái thẩm định vì bị thiên tai hoặc tai họa khác làm hư hại tài sản của quý vị chưa? Nếu quý vị nhận được thông báo và không đồng ý với giá trị để đạt thì quý vị phải làm đơn kháng nghị trong vòng sáu tháng kể từ ngày gửi thông báo đó.

Kháng nghị Thẩm định Thay đổi Hồ sơ hoặc Thẩm định ngoài Định kỳ

Nói chung việc thẩm định thay đổi hồ sơ hoặc thẩm định ngoài định kỳ là để thẩm định các sự kiện của các năm trước chưa được thẩm định viên phát hiện kịp thời. Ví dụ, giả sử quý vị xây một hồ bơi vào tháng 9 năm 2000 nhưng đến tháng 9 năm 2002 thẩm định viên mới đánh giá giá trị của bể bơi đó. Nếu quý vị muốn kháng nghị giá trị mà thẩm định viên gán cho bể bơi nhà mình thì quý vị phải làm đơn kháng nghị không muộn hơn 60 ngày kể từ ngày muộn hơn giữa ngày gửi in trên thông báo thẩm định (hoặc hóa đơn thuế ở một số hạt), và ngày in trên dấu bưu điện gửi thông báo hoặc hóa đơn thuế đó.

4. Cách điền Đơn xin Thẩm định Thay đổi

Hãy nhớ là phải dùng mẫu đơn kháng nghị của hạt nơi có tài sản của quý vị được thẩm định.

Xin Đúng Mẫu đơn

Để hợp lệ, mọi đơn kháng nghị phải điền theo mẫu chính thức của hạt nơi có tài sản của quý vị. Để xin một bản, quý vị cần liên hệ với nhân viên văn thư của hội đồng xét kháng nghị của quý vị.

Các hướng dẫn sau đây dựa trên mẫu ví dụ ở trang 7, được dẫn ra để minh họa. Cách bố trí trên mẫu quý vị nhận được có thể không giống y hệt như mẫu ví dụ ở đây.

Hướng dẫn

Để hợp lệ, đơn của quý vị phải có các thông tin sau đây:

1. Thông tin về Người làm Đơn

Hãy điền tên, địa chỉ bưu chính và số điện thoại của quý vị. (Lưu ý: ở cuối đơn quý vị sẽ được yêu cầu nêu rõ quý vị có phải là chủ sở hữu tài sản không hay là điển nhân danh người khác). Địa chỉ của người đại diện không thay được cho địa chỉ bưu chính của chính quý vị.

2. Thông tin Người Đại diện

Nếu quý vị thu xếp để có người đại diện cho mình thì hãy điền cả tên, địa chỉ và số điện thoại của người đại diện quý vị. Nếu đại diện đó không phải là luật sư có giấy phép của California thì quý vị phải điền cả mục "Ủy quyền cho Đại diện" hoặc đính kèm giấy ủy quyền cho đại diện theo đơn khi nộp. Nếu quý vị đính kèm giấy ủy quyền, hãy liên hệ với nhân viên văn thư hội đồng xét kháng nghị của quý vị để hỏi thông tin nào cần cung cấp. Nếu giấy ủy quyền đính kèm không có các thông tin cần thiết thì nhân viên văn thư đó sẽ không chấp nhận.

3. Xác định Tài sản

Hãy điền số lô của thẩm định viên in trên hóa đơn thuế của quý vị và địa chỉ tài sản của quý vị. Nhớ là phải đánh dấu ô mô tả chính xác nhất loại tài sản. Đồng thời hãy chỉ rõ tài sản của quý vị có phải là loại nhà riêng chủ sở hữu đang sử dụng nó không.

4. Giá trị

- **Cột A: Giá trị trên Hồ sơ**

Nếu quý vị kháng nghị xin đánh thấp giá trị, hãy liên hệ với thẩm định viên hạt để xác định "giá trị hồ sơ hiện thời" của tài sản của mình. Hãy điền giá trị đó vào đơn của quý vị.

Nếu quý vị kháng nghị xin tái thẩm định sau tai họa hoặc kháng nghị liên quan đến tái thẩm định do thay đổi chủ sở hữu, có xây mới, thay đổi hồ sơ, hoặc thẩm định ngoài định kỳ thì hãy nhắc tới thông báo tái thẩm định mà quý vị đã nhận. Hãy điền giá trị thẩm định mới vào chỗ dành cho "Tổng cộng".

- **Cột B: Ý kiến của Người làm Đơn về Giá trị**

Hãy điền số tiền mà quý vị tin là tài sản của mình đáng giá (giá trị thị trường hợp lý).

5. Loại Thẩm định mà Quý vị Kháng nghị

- **Giai đoạn kháng nghị**

Hãy điền năm thẩm định trong đơn kháng nghị của quý vị. Thông thường đó là năm tài chính bắt đầu từ 1 tháng 7 của năm mà quý vị làm đơn kháng nghị. Chẳng hạn, giả sử quý vị làm đơn kháng nghị năm 2002. Ngày 1 tháng 7 năm 2002 là đầu năm tài chính 2002-2003. Vì thế quý vị điền năm thẩm định là "2002-03".

- **Loại Thẩm định.** Hãy đánh dấu ở ô thích hợp. Hãy đánh dấu

Thẩm định Định kỳ khi

Làm đơn Kháng nghị đánh thấp giá trị, hoặc

Thay đổi quyền sở hữu và xây mới sau 60 ngày kể từ ngày gửi thông báo thẩm định bổ sung hoặc hóa đơn thuế bổ sung.

Hãy nhớ là phải đánh dấu lý do chính đáng khiến quý vị kháng nghị. Đánh dấu lý do sai có thể khiến đơn kháng nghị của quý vị bị bác bỏ.

BOE-305-AH (S1) REV. 4 (3-02)

APPLICATION NUMBER: _____

APPLICATION FOR CHANGED ASSESSMENT

This form contains all the requests for information that are required for filing an application for changed assessment. Failure to complete this application may result in rejection of the application and/or denial of the appeal. Applicants should be prepared to submit additional information if requested by the assessor or at the time of the hearing. Failure to provide information the appeals board considers necessary may result in the continuance of the hearing.

PLEASE TYPE OR PRINT IN INK—SEE INSTRUCTIONS FOR FURTHER INFORMATION

1. APPLICANT'S NAME (last, first, middle initial)

STREET ADDRESS/P.O. BOX NUMBER (MUST be applicant's mailing address)

CITY _____ STATE _____ ZIP CODE _____

DAYTIME PHONE _____ ALTERNATE PHONE _____ FAX NUMBER _____
 () () ()

E-MAIL ADDRESS _____

2. AGENT OR ATTORNEY FOR APPLICANT

PERSON TO CONTACT (if other than above) (last, first, middle initial)

STREET ADDRESS/P.O. BOX NUMBER

CITY _____ STATE _____ ZIP CODE _____

DAYTIME PHONE _____ ALTERNATE PHONE _____ FAX NUMBER _____
 () () ()

E-MAIL ADDRESS _____


AGENT'S AUTHORIZATION

If the applicant is a corporation, the agent's authorization must be signed by an officer or authorized employee of the business entity. If the agent is not an attorney licensed in California or a spouse, child, or parent of the person affected, the following must be completed (or attached to this application—see instructions).

PRINT NAME OF AGENT AND AGENCY

is hereby authorized to act as my agent in this application and may inspect assessor's records, enter into stipulations, and otherwise settle issues relating to this application.

SIGNATURE OF APPLICANT/OFFICER/AUTHORIZED EMPLOYEE



TITLE _____ DATE _____

3. PROPERTY IDENTIFICATION INFORMATION

SECURED: ASSESSOR'S PARCEL NUMBER _____

UNSECURED: ACCOUNT/TAX BILL NUMBER _____

PROPERTY ADDRESS OR LOCATION _____

PROPERTY TYPE:

Single-Family Residence/Condo/Townhouse

Apartments (Number of Units _____)

Commercial/Industrial Vacant Land

Agricultural Other _____

Business Personal Property/Fixtures

Is this property an owner-occupied single-family dwelling?

Yes No

4. VALUE	A. VALUE ON ROLL	B. APPLICANT'S OPINION OF VALUE	C. APPEALS BOARD USE ONLY
LAND			
MINERAL RIGHTS			
IMPROVEMENTS/STRUCTURES			
TREES & VINES			
FIXTURES			
PERSONAL PROPERTY			
TOTAL			
PENALTIES			

5. TYPE OF ASSESSMENT BEING APPEALED (check one)

IMPORTANT — SEE INSTRUCTIONS FOR FILING PERIODS

Regular Assessment — Value as of January 1 of the current year

Supplemental Assessment **ROLL YEAR** _____

Attach _____ copies of Notice or Tax Bill

Date of Notice or Tax Bill _____

Roll Change/Escape Assessment/Calamity Reassessment **ROLL YEAR** _____

Attach _____ copies of Notice or Tax Bill

Date of Notice or Tax Bill _____

6. THE FACTS THAT I RELY UPON TO SUPPORT REQUESTED CHANGES IN VALUE ARE AS FOLLOWS: You may check all that apply. If you are uncertain of which item to check, please check "I. OTHER" and attach two copies of a brief explanation of your reason(s) for filing this application. PLEASE SEE INSTRUCTIONS BEFORE COMPLETING THIS SECTION.

- A. Decline in Value:** The assessor's roll value exceeds the market value as of January 1 of the current year.
- B. Change in Ownership:**
 - 1. No change in ownership or other reassessable event occurred on the date of _____.
 - 2. Base year value for the change in ownership established on the date of _____ is incorrect.
- C. New Construction:**
 - 1. No new construction or other reassessable event occurred on the date of _____.
 - 2. Base year value for the new construction established on the date of _____ is incorrect.
- D. Calamity Reassessment:** Assessor's reduced value is incorrect for property damaged by misfortune or calamity.
- E. Personal Property/Fixtures:** Assessor's value of personal property and/or fixtures exceeds market value.
 - 1. All personal property/fixtures.
 - 2. Only a portion of the personal property/fixtures. Attach description of those items.
- F. Penalty Assessment:** Penalty assessment is not justified.
- G. Classification:** Assessor's classification and/or allocation of value of property is incorrect.
- H. Appeal after an Audit:** MUST include description of each property, issues being appealed, and your opinion of value. Please refer to instructions.
 - 1. Amount of escape assessment is incorrect.
 - 2. Assessment of other property of the assessee at the location is incorrect.
- I. Other:** Explain below or attach explanation.


7. WRITTEN FINDINGS OF FACTS (\$ _____ per _____) Are requested Are not requested

8. Yes No Do you want to designate this application as a claim for refund? Please refer to instructions first.

CERTIFICATION

I certify (or declare) under penalty of perjury under the laws of the State of California that the foregoing and all information hereon, including any accompanying statements or documents, is true, correct, and complete to the best of my knowledge and belief and that I am (1) the owner of the property or the person affected (i.e., a person having a direct economic interest in the payment of the taxes on that property—"The Applicant"), (2) an agent authorized by the applicant under Item 2 of this application, or (3) an attorney licensed to practice law in the State of California, State Bar No _____, who has been retained by the applicant and has been authorized by that person to file this application.

SIGNATURE _____ SIGNED AT _____ CITY _____ STATE _____ DATE _____



NAME AND TITLE (please type or print)

- Owner Agent Attorney Spouse Child Parent Person Affected

Thẩm định Bổ sung cho việc

Kháng nghị Thay đổi quyền sở hữu trong vòng 60 ngày kể từ ngày gửi thông báo thẩm định bổ sung hoặc hóa đơn thuế bổ sung.

Thay đổi Hồ sơ / Thẩm định ngoài Định kỳ / Tái Thẩm định sau Tai họa cho việc

Chỉnh sửa Hồ sơ

Thẩm định ngoài Định kỳ

Kháng nghị tái thẩm định sau tai họa

6. Các Dữ kiện (cơ sở để quý vị kháng nghị)

Hãy đánh dấu (các) ô thích hợp ở phần này để chỉ ra (các) lý do khiến quý vị kháng nghị.

- *Đánh thấp Giá trị.* Hãy đánh dấu ô này nếu quý vị tin là giá thị trường của tài sản của quý vị đã giảm và không còn cao như giá trị thẩm định. Nhắc nhở: Việc kháng nghị của quý vị phải dựa trên giá thị trường của tài sản của quý vị vào ngày 1 tháng 1 của năm quý vị làm đơn (mời xem trang 3).
- *Thay đổi Quyền Sở hữu.* Hãy đánh dấu vào ô thích hợp nếu quý vị tin rằng giá thị trường của tài sản của quý vị khi thay đổi quyền sở hữu thấp hơn giá trị thẩm định hoặc rằng không có sự thay đổi quyền sở hữu.
- *Xây mới.* Hãy đánh dấu vào ô thích hợp nếu quý vị tin rằng giá thị trường của tài sản của quý vị khi hoàn tất hạng mục mới thấp hơn giá trị thẩm định hoặc rằng không có gì mới được xây cả.
- *Tái Thẩm định sau Tai họa.* Hãy đánh dấu vào ô này để chỉ rõ rằng quý vị kháng nghị việc thẩm định viên tái thẩm định tài sản của quý vị sau khi có tai họa hoặc điều bất hạnh xảy ra.

7. Văn bản Các Dữ kiện

Quý vị có thể xin bản tóm lược các dữ kiện và bằng chứng mà hội đồng xét kháng nghị dùng để đưa ra quyết định về đơn kháng nghị của quý vị. Quý vị có thể xin “các dữ kiện tìm được” vào bất kỳ lúc nào trước khi phiên thụ lý của quý vị bắt đầu. Quý vị phải xin bằng văn bản và phải trả tiền cho dịch vụ này. Quý vị nên xin một bản sao “các dữ kiện tìm được” nếu quý vị kháng nghị lên tòa án cao hơn để xin đảo ngược quyết định của hội đồng (để tìm hiểu thêm về quyền kháng nghị, mời xem trang 16).

8. Yêu sách Bồi hoàn

Xin hãy đọc hết đoạn này: Nếu quý vị muốn dùng đơn này cả vào việc xin bồi hoàn thì hãy đánh dấu ô “yes” (“có”). Như thế hạt sẽ có thể tự động xử lý bồi hoàn cho quý vị mà quý vị không phải làm gì thêm, nếu hội đồng xét kháng nghị hạ giá trị tài sản của quý vị tại phiên thụ lý của quý vị. Lưu ý: Lựa chọn này có thể không có lợi nhất cho quý vị nếu quyết định của hội đồng xét kháng nghị không có lợi cho quý vị và quý vị muốn kiện lên tòa án cao hơn, vì nó sẽ ảnh hưởng đến thời hạn để quý vị làm đơn đệ lên tòa. Nếu đánh dấu ô này, quý vị phải làm đơn trong vòng sáu tháng kể từ ngày hội đồng xét kháng nghị ra quyết định tối hậu về giá trị.

❖ Chữ ký

Đơn xin Thẩm định Thay đổi phải có chữ ký của chủ sở hữu tài sản hoặc của vợ/chồng, cha mẹ, con cái, hoặc của ai đó trực tiếp chịu trách nhiệm trả thuế tài sản. Nếu người làm đơn đã ký phần ủy quyền cho đại diện trong đơn hoặc đính giấy ủy quyền cho đại diện vào mẫu đơn thì người đại diện đó có thể ký tên nhân danh người làm đơn. Nếu

được người làm đơn phê chuẩn trước thì luật sư có giấy phép của California cũng có thể ký đơn. Người ký đơn chứng thực rằng, các tuyên bố trong đơn là đúng sự thật và chính xác, nếu khai man sẽ chịu phạt.

Lưu ý: Cách sửa hoặc chỉnh đơn

Nếu quý vị cần sửa đổi đơn, quý vị phải làm xong trễ nhất là vào 5:00 giờ chiều ngày hạn chót nộp đơn về loại thẩm định mà quý vị kháng nghị. Sau giờ đó nhân viên văn thư của hội đồng xét kháng nghị có thể cho phép sửa các lỗi văn bản trong đơn, nhưng chỉ hội đồng mới có quyền cho phép các sửa đổi về căn bản. Hãy liên hệ với nhân viên văn thư của hội đồng xét kháng nghị của quý vị để tìm hiểu thêm.

5. Chuẩn bị cho Phiên Thụ lý của Quý vị

Khi đơn của quý vị được chấp nhận, luật pháp yêu cầu phải thông báo cho quý vị ít nhất 45 ngày trước phiên thụ lý của quý vị. Để chuẩn bị cho phiên thụ lý, quý vị cần thu thập và sắp xếp các bằng chứng khả dĩ chấp nhận mà quý vị sẽ trình tại phiên thụ lý để bảo vệ quan điểm của mình. Nếu không trình cho hội đồng các bằng chứng họ cần để hạ giá cho quý vị, họ sẽ bác bỏ đơn kháng nghị của quý vị.

Phải nhớ rằng mục đích của buổi thụ lý là giải quyết tranh chấp giữa quý vị và thẩm định viên. Tuy việc thụ lý không theo các quy tắc hình thức về bằng chứng như của tòa án, mọi bằng chứng quý vị trình bày phải thích hợp và có ý nghĩa thì mới được chấp nhận.

Nhiều hội đồng xét kháng nghị hạt có các quy định địa phương và hướng dẫn về thụ lý để giúp quý vị chuẩn bị cho phiên thụ lý, cho quý vị biết làm sao để xin kéo dài các buổi thụ lý đã dự kiến, thu xếp trao đổi thông tin với văn phòng thẩm định, và giúp quý vị trình bày đúng quy cách các bằng chứng tại các phiên thụ lý. Quý vị nên xin nhân viên văn thư của hội đồng xét kháng nghị của quý vị bản sao các quy tắc này để quý vị trình bày được đúng quy cách tại phiên thụ lý của quý vị.

Bằng chứng Khả dĩ Chấp nhận

Bằng chứng duy nhất mà hội đồng xét kháng nghị có thể xem xét là bằng chứng mà quý vị và thẩm định viên trình tại phiên xử kháng nghị thẩm định. Hội đồng không được xét bất kỳ thông tin nào đính kèm đơn của quý vị hoặc các cuộc bàn luận của quý vị với văn phòng thẩm định hoặc với người khác, trừ khi quý vị trình bày cả các bằng chứng đó tại phiên thụ lý của quý vị.

Bằng chứng của quý vị có thể thuộc nhiều dạng, bao gồm:

- Bằng chứng bằng lời nói của quý vị, đại diện, luật sư của quý vị hoặc của nhân chứng chuyên môn như chuyên gia bất động sản
- Các nhân chứng khác
- Tư liệu văn bản

Nếu quý vị dự định nộp bản định giá, đánh giá của nhà buôn Bất động sản, hoặc một nghiên cứu kỹ thuật, người soạn tư liệu đó phải có mặt để trả lời các câu hỏi mà hội đồng xét kháng nghị hoặc thẩm định viên có thể hỏi. Thẩm định viên hoặc một đại diện hiểu biết về cách thẩm định viên đánh giá tài sản của quý vị cũng sẽ có mặt để trả lời các câu hỏi của quý vị hoặc của hội đồng.

Trong đa số các kháng nghị về nhà ở, loại bằng chứng đáng tin cậy nhất để hỗ trợ cho ý kiến của quý vị về "giá thị trường hợp lý" là giá bán các nhà ở giống như nhà quý vị.

Các lời khai sẽ không được chấp nhận và không thể được hội đồng xét kháng nghị xét đến bất kể vì mục đích gì.

Bằng chứng Hỗ trợ Ý kiến của Quý vị về Giá trị Tài sản của Quý vị

Có ba phương pháp cơ bản được nhà định giá dùng để tìm giá trị tài sản: cách so sánh với giá bán các tài sản tương tự; cách chi phí thay thế trừ khấu hao, và cách tính theo thu nhập. Trong đa số các vụ kháng nghị nhà ở, loại bằng chứng đáng tin cậy nhất để hỗ trợ ý kiến của quý vị về “giá thị trường hợp lý” là giá bán các tài sản tương tự như của quý vị. Loại tài sản này gọi là “tài sản tương đồng”.

Trước khi bắt đầu thu thập bằng chứng về các tài sản tương đồng, quý vị nên thu thập thông tin về tài sản của chính mình. Trước hết hãy xác định tuổi, kích thước công trình, kích thước lô đất v.v. của nhà quý vị, sau đó so thông tin đó với thông tin của thẩm định viên về tài sản của quý vị. Quý vị có thể xin thông tin về tài sản của mình ở văn phòng thẩm định.

Thông tin sau đây giải thích cách phân tích xem một tài sản đã bán có tương đồng với tài sản của quý vị không.

Cách Đánh giá qua Giá bán Tài sản Tương đồng

“Giá bán Tài sản Tương đồng” là giá bán các tài sản giống như của quý vị. Có ba chuẩn khác nhau được dùng để đánh giá tính tương đồng của các tài sản mà quý vị đưa ra làm bằng chứng.

- Vụ mua bán đó có phải là một giao dịch trong thị trường mở của các bên độc lập và bình đẳng?

“Giao dịch trong thị trường mở của các bên độc lập và bình đẳng” là nói về các điều kiện xung quanh vụ mua bán đó. Tài sản đó có được rao bán trên thị trường mở không? Có phải tài sản đó bán cho ai cũng được không? Người bán có phải bán vội không? Tài sản đó có được niêm yết ở sàn Bất động sản không? Người mua và người bán có quen nhau không?

Ví dụ, một ngôi nhà bán cho người thân thì giá có thể thấp hơn là nếu bán cho người mà người bán không quen, Trong tình huống đó vụ bán nhà này có thể không phải là một giao dịch “thị trường mở của các bên độc lập và bình đẳng”

- Tài sản đó có giống của tài sản quý vị về thể chất không?

Các yếu tố để đo sự tương đồng về thể chất bao gồm nhưng không chỉ gồm các chỉ tiêu sau đây:

- Khoảng cách đến tài sản của quý vị
- Khu vực
- Số phòng ngủ và phòng vệ sinh
- Năm xây
- Kích thước nâng cấp, như nhà ở - tính bằng bộ vuông
- Kích thước lô đất và các tính chất khác - như quang cảnh
- Các nâng cấp nhỏ khác - như bể bơi, hàng hiên, và v.v.
- Chất lượng công trình
- Hiện trạng nhà - tuyệt hảo, tốt, tạm được hay kém

- Các vụ bán tài sản tương đồng có thích hợp với ngày định giá tài sản mà quý vị kháng nghị không?

Giá tài sản tương đồng đã bán quá 90 ngày sau ngày định giá không thể được chấp nhận làm chứng cứ.

Bảng tính So sánh Thuế Tài sản

	Tài sản của Quý vị (Tài sản Đang xét)	Lần bán thứ 1	Lần bán thứ 2	Lần bán thứ 3
Địa chỉ Tài sản				
Thành phố				
Khoảng cách tới Tài sản Đang xét				
Khu vực				
Mục đích Sử dụng Tài sản				
Kích thước Lô đất				
Đặc tính Lô đất (quang cảnh, giao thông, địa hình, v.v.)				
Diện tích Sinh hoạt				
Diện tích Ga ra				
Năm Xây				
Số Phòng ngủ/Phòng vệ sinh				
Hệ thống Sưởi Trung tâm	Có Không	Có Không	Có Không	Có Không
Điều hòa Nhiệt độ	Có Không	Có Không	Có Không	Có Không
Các Nâng cấp khác (bể bơi, hàng hiên, thêm, v.v.)				
Ngày Bán	/ /	/ /	/ /	/ /
Giá trị Tài sản	Giá Thẩm định	Giá Thẩm định	Giá Thẩm định	Giá Thẩm định
Giá Diện tích Sinh hoạt Tính bằng \$ trên Bộ Vuông	Giá Thẩm định \$	Giá bán \$	Giá bán \$	Giá bán \$

Theo luật hội đồng xét kháng nghị chỉ được xét các vụ bán tài sản tương đồng xảy ra không quá 90 ngày sau ngày định giá tài sản mà quý vị kháng nghị (ngày định giá được giải nghĩa dưới đây). Các vụ bán tài sản tương đồng xảy ra trước hoặc không quá 90 ngày sau ngày định giá có thể được chấp nhận, nhưng các vụ bán gần ngày định giá hơn sẽ dễ được hội đồng xét kháng nghị xét đến hơn vì đáng tin cậy hơn.

Dùng Ngày Định Giá Nào

Ngày định giá - ngày lấy làm cơ sở để xác định giá trị tài sản của quý vị - phụ thuộc vào lý do quý vị kháng nghị.

- *Kháng nghị thay đổi quyền sở hữu và xây mới.* Hãy dùng ngày thay đổi quyền sở hữu hoặc ngày hoàn tất công trình mới ghi trên thông báo tái thẩm định. Ví dụ khi kháng nghị về công trình mới hoàn tất ngày 20 tháng 12, quý vị sẽ dùng ngày 20 tháng 12 làm ngày định giá. Mọi vụ bán tài sản tương đồng quý vị trình

ra làm bằng chứng phải xảy ra trước hoặc vào ngày 20 tháng 12, hoặc không quá 90 ngày sau ngày 20 tháng 12.

- *Kháng nghị đánh thấp giá trị.* Hãy dùng ngày 1 tháng 1 năm mà quý vị kháng nghị. Ví dụ nếu quý vị làm đơn vào khoảng từ ngày 2 tháng 7 đến ngày 15 tháng 9 (hoặc ngày 20 tháng 11 - xem trang 3) trong giai đoạn làm đơn của năm 2003 thì hãy dùng ngày 1 tháng 1, 2003 làm ngày định giá. Mọi vụ bán tài sản tương đồng mà quý vị trình làm chứng cứ có thể xảy ra trước ngày 1 tháng 2, 2003 nhưng không được quá 90 ngày sau ngày 1 tháng 1 năm 2003.
- *Kháng nghị tái thẩm định sau tai họa hoặc rủi ro.* Hãy dùng ngày xảy ra tai họa hoặc điều rủi ro của quý vị.

Xin lưu ý: Tìm cách trình các vụ bán tài sản xảy ra quá 90 ngày sau ngày định giá là lỗi phổ biến nhất trong các vụ kháng nghị thẩm định. Luật Thu nhập và Thuế đã nói rõ là cấm xem xét các chứng cứ như thế.

Tìm Dữ liệu Bán Tài sản Tương đồng Ở đâu

Quý vị có thể tìm dữ liệu bán tài sản tương đồng ở đa số các văn phòng thẩm định sở tại. Nhiều văn phòng duy trì danh mục các vụ bán tài sản tương đồng; quý vị có thể kiểm tra danh mục này miễn phí hoặc với một khoản phí nhỏ (không quá \$10).

Các nguồn dữ liệu khác gồm các nhà buôn và môi giới bất động sản, các nhà định giá bất động sản và môi giới thế chấp. Nếu quý vị dùng các nguồn dữ liệu này thì phải đảm bảo là họ tìm được các vụ bán tài sản tương đồng thích hợp cho ngày định giá tài sản mà quý vị đang kháng nghị.

Nhớ phải lấy được địa chỉ đầy đủ và/hoặc số lô của thẩm định viên cho từng vụ bán tài sản tương đồng mà quý vị định dùng làm bằng chứng.

Quý vị phải dùng các tài sản tương đồng để xác định chỗ giống và khác nhau giữa từng vụ bán tài sản tương đồng với tài sản của quý vị. Có thể dùng ảnh chụp để minh họa lý lẽ của quý vị trước hội đồng xét kháng nghị.

Cách Đánh giá Các vụ Bán Tài sản Tương đồng

Để đánh giá các vụ mua bán, người làm đơn thường so sánh “giá mỗi bộ vuông của diện tích sinh hoạt” cho mỗi tài sản tương đồng. “Diện tích sinh hoạt” không bao gồm ga ra, thêm nhà hay hiên nhà.

Để xác định “giá mỗi bộ vuông của diện tích sinh hoạt” của tài sản, hãy chia giá bán cho diện tích tính bằng bộ vuông của diện tích sinh hoạt. Chẳng hạn

Giá Bán	\$210,000
Diện tích Sinh hoạt	1,200 bộ vuông
$\$210,000 \div 1,200$	= \$175 trên mỗi bộ vuông diện tích sinh hoạt

Một bảng số giống bảng ở trang trước có thể giúp quý vị trình bày thông tin bán tài sản tương đồng. Quý vị phải sẵn sàng để bàn các mặt giống và khác nhau giữa tài sản tương đồng với tài sản của quý vị. Hội đồng xét kháng nghị sẽ quan tâm đến những khía cạnh như chỗ giống nhau về thiết kế, khu vực, mục đích sử dụng, diện tích các tiện nghi nâng cấp, diện tích đất, chi tiêu nhà ở, hoặc các yếu tố khác có thể ảnh hưởng đến giá trị.

Trao đổi Thông tin

Mỗi khi trao đổi thông tin, quý vị và thẩm định viên trao đổi với nhau các thông tin sẽ trình tại phiên thụ lý. Quý vị hoặc thẩm định viên đều có thể yêu cầu trao đổi

thông tin.

Nếu quý vị khởi xướng việc trao đổi thông tin, quý vị phải nộp yêu cầu cho nhân viên văn thư của hội đồng xét kháng nghị của quý vị trước 30 ngày trước khi phiên thụ lý của quý vị bắt đầu. Trong yêu cầu của mình quý vị phải nêu ý kiến của quý vị về giá trị tài sản và dữ liệu minh chứng cho ý kiến của quý vị về giá trị tài sản. Nhân viên của nhà thẩm định phải phúc đáp yêu cầu của quý vị ít nhất 15 ngày trước phiên thụ lý với ý kiến của họ về giá trị tài sản và dữ liệu minh chứng cho ý kiến đó. Như thế quý vị có thể xem xét thông tin của thẩm định viên để tìm cách phản bác các bằng chứng mà thẩm định viên sẽ đưa ra.

Nếu thẩm định viên khởi xướng việc trao đổi thông tin, quý vị phải phúc đáp yêu cầu của họ ít nhất 15 ngày trước phiên thụ lý với ý kiến của quý vị về giá trị tài sản và dữ liệu minh chứng cho ý kiến của quý vị.

Lưu ý: Thẩm định viên được yêu cầu trao đổi thông tin nếu giá trị đánh giá tài sản của quý vị là trên \$100,000. Quý vị có thể yêu cầu trao đổi thông tin bất kể giá trị tài sản của quý vị là bao nhiêu.

Tại phiên thụ lý kháng nghị sau cuộc trao đổi thông tin, bằng chứng khả dĩ chấp nhận duy nhất có thể được xét là thông tin đã trao đổi và các tài liệu mới liên quan đến thông tin đó. Nếu có bên nào đưa ra thông tin mới như thế tại phiên thụ lý, thì bên kia, nếu có yêu cầu, sẽ được quyền kéo dài việc thụ lý trong một giai đoạn hợp lý để tìm cách ứng phó.

Lưu ý: Một số hạt đã thông qua các quy tắc cục bộ về việc thông báo và các quy trình trao đổi thông tin. Hãy hỏi nhân viên văn thư của hội đồng xét kháng nghị của quý vị để tìm hiểu thêm.

6. Phiên Thụ lý Kháng nghị Thẩm định của quý vị

Thông báo Thụ lý

Sau khi nhận đơn quý vị đã điền đúng quy cách, nhân viên văn thư của hội đồng xét kháng nghị của quý vị sẽ lên lịch một phiên thụ lý. Quý vị hoặc đại diện của quý vị sẽ được thông báo ngày thụ lý sớm ít nhất 45 ngày.

Hội đồng xét kháng nghị chắc sẽ nghe và phán quyết mọi kháng nghị trong vòng 2 năm kể từ ngày nộp đơn. Nếu sau hơn 2 năm kháng nghị của quý vị mới được nghe và phán quyết, thì ý kiến của quý vị về giá trị có thể tạm thời trở thành giá mặc định để đánh thuế tài sản của quý vị (cho đến khi hội đồng xét kháng nghị nghe và phán quyết về kháng nghị của quý vị). Có một số ngoại lệ trong quy tắc này. Hãy liên hệ với hội đồng xét kháng nghị sở tại để biết chi tiết.

Dự Phiên Thụ lý

Các phiên thụ lý kháng nghị không hình thức bằng tại tòa pháp lý. Quý vị không cần phải có luật sư hoặc người đại diện cho quý vị. Tuy nhiên, là người làm đơn quý vị phải đích thân dự phiên thụ lý hoặc được đại diện bởi người biết tường tận các dữ kiện kháng nghị của quý vị. Nếu người đại diện nhân danh quý vị đi dự thì quý vị có thể phải trình giấy ủy quyền trước phiên thụ lý. Hãy hỏi nhân viên văn thư của hội đồng

Là người làm đơn quý vị phải đích thân có mặt tại phiên thụ lý hoặc được đại diện bởi người biết rõ các dữ kiện về vụ kháng nghị của quý vị.

xét kháng nghị của quý vị. Luật sư của quý vị không cần có giấy ủy quyền.

Vợ có thể đi thay chồng và ngược lại, và con có thể đi thay cha mẹ, và ngược lại.

Nếu quý vị hoặc đại diện của quý vị không dự phiên thụ lý thì đơn của quý vị có thể bị bác bỏ. Hội đồng xét kháng nghị có quyền xét lại việc bác bỏ đơn của quý vị nếu quý vị trình bày được lý do chính đáng để vắng mặt, và làm đơn xin hội đồng xét lại hạn chót mà hội đồng đã đặt ra. Hãy hỏi nhân viên văn thư của hội đồng xét kháng nghị của quý vị.

Nếu quý vị dự định kháng nghị quyết định đảo ngược của hội đồng xét kháng nghị (xem trang 16, “Quyền Kháng nghị Tiếp”), thì quý vị có thể muốn có cố vấn pháp lý dự phiên thụ lý. Biên bản lập trước mặt hội đồng sở tại có thể rất quan trọng tại tòa cấp cao hơn.

Các phiên thụ lý thường mở cửa cho công chúng. Việc đến dự các phiên thụ lý khác có thể giúp quý vị biết cách trình bày vụ việc của mình.

Các Quan chức Thụ lý

Một số hội đồng giám sát cấp hạt cử ra các quan chức thụ lý để thụ lý đơn kháng nghị về các tài sản nhất định ít phức tạp hơn. Ở nhiều hạt, phiên xử của các quan chức thụ lý không hình thức bằng phiên thụ lý của hội đồng xét kháng nghị.

Tùy theo hạt của quý vị, quyết định của quan chức thụ lý của quý vị có thể là tối hậu hoặc không. Nếu quyết định đó không là tối hậu thì quý vị, thẩm định viên hoặc hội đồng xét kháng nghị có thể bác bỏ để đạt của quan chức thụ lý và một buổi thụ lý của đầy đủ hội đồng xét kháng nghị sẽ được thu xếp. Hãy hỏi nhân viên văn thư của hội đồng xét kháng nghị của quý vị để tìm hiểu thêm.

Trách nhiệm Giải trình

Thẩm định viên có trách nhiệm giải trình trong các tình huống sau:

- Kháng nghị về nhà riêng chủ sở hữu đang sử dụng
- Kháng nghị giá trị thẩm định tài sản của quý vị khi thẩm định viên định ra mức giá khác với giá khi quý vị mua (nếu quý vị làm hồ sơ thay đổi chủ sở hữu đúng lúc), và
- Thẩm định ngoài định kỳ (nếu quý vị nộp đơn thay đổi chủ sở hữu hoặc giấy phép xây dựng)

Trong các tình huống khác, người làm đơn chịu trách nhiệm giải trình chứng minh rằng tài sản bị định giá sai.

Đi đến Quyết định

Hội đồng xét kháng nghị (hoặc quan chức thụ lý) sẽ dựa quyết định của họ trên bằng chứng của quý vị và thẩm định viên tại phiên thụ lý. Hội đồng sẽ đánh giá tính thích hợp của cách định giá và dữ liệu mà quý vị và thẩm định viên dùng để đi đến kết luận của mình.

Thông báo Quyết định

Hội đồng xét kháng nghị (hoặc quan chức thụ lý) có thể công bố quyết định của mình tại phiên thụ lý của quý vị hoặc thu hồ sơ để ra quyết định sau; hội đồng có thể thảo luận kín. Nếu quyết định không được công bố tại phiên thụ lý của quý vị, nhân viên

Hội đồng xét kháng nghị thẩm định (hoặc quan chức thụ lý) sẽ dựa quyết định của họ trên bằng chứng mà quý vị và thẩm định viên trình bày tại phiên thụ lý.

văn thư của hội đồng xét kháng nghị của quý vị sẽ gửi văn bản quyết định cho quý vị hoặc đại diện của quý vị.

Có thể có băng ghi âm hoặc biên bản phiên thụ lý của quý vị; Hãy hỏi nhân viên văn thư của hội đồng xét kháng nghị của quý vị để biết chi tiết. Quý vị nên xin biên bản hoặc băng ghi âm nếu muốn kháng nghị quyết định của hội đồng. Phải xin trong vòng 60 ngày từ khi hội đồng ra quyết định.

Lập Yêu cầu xin Bồi hoàn

Quý vị có thể đủ tiêu chuẩn được bồi hoàn thuế tài sản nếu giá trị tài sản của quý vị giảm và quý vị đã trả thuế theo giá trị được thẩm định ban đầu. Ở nhiều hạt, phòng thuế hoặc kiểm toán viên sẽ tự động tính tiền bồi hoàn. Tuy nhiên ở một số hạt, quý vị sẽ phải điền đơn "yêu cầu xin bồi hoàn thuế". Hãy hỏi nhân viên văn thư của hội đồng xét kháng nghị của quý vị khi quý vị làm đơn kháng nghị xem quý vị có phải điền mẫu yêu cầu hay không.

Bảo vệ quyền đòi bồi hoàn của quý vị. Nói chung nếu quý vị đã trả thuế hơn 4 năm trước thì hạt không thể bồi hoàn số thuế đó. Vì thế nếu quyết định của hội đồng dựa trên một đơn đã nộp sau 4 năm kể từ ngày trả số thuế bị kháng nghị thì hạt không thể bồi hoàn số tiền đó.

Để bảo vệ quyền đòi bồi hoàn của quý vị, quý vị có thể

- Làm một yêu cầu riêng xin bồi hoàn trước khi hết giai đoạn 4 năm, hoặc
- Đánh dấu ô 8 trong đơn của quý vị để đơn đó cũng là yêu cầu xin bồi hoàn. (Mời xem trang 9).

Các Quyền Kháng nghị Tiếp

Quyết định của hội đồng xét kháng nghị là tối hậu, tức là hội đồng xét kháng nghị không được xét lại một đơn nào cả.

Nếu muốn kháng nghị quyết định của một hội đồng xét kháng nghị, quý vị phải làm yêu sách xin bồi hoàn nộp lên hội đồng giám sát (xem lưu ý dưới đây về ngoại lệ). Nếu hội đồng giám sát từ chối yêu cầu của quý vị, quý vị có thể kiện lên tòa án cấp cao hơn. Quý vị phải làm đơn trong vòng 6 tháng kể từ ngày yêu cầu xin bồi hoàn của quý vị hội đồng giám sát bị từ chối.

Lưu ý: Nếu đơn kháng nghị của quý vị cũng là yêu cầu xin bồi hoàn thì quý vị không được làm yêu cầu xin bồi hoàn lên hội đồng giám sát (như đã giải thích ở trang 8). Bước tiếp theo là quý vị phải kiện lên tòa án cao hơn.

Nếu kiện lên tòa án cấp cao hơn, quý vị sẽ cần có "Văn bản Các Dữ kiện Tìm được" đã mô tả ở trang 9, và một bản sao biên bản thụ lý là bằng chứng để tòa xét.

7. Giải nghĩa các Thuật ngữ Dùng trong Ấn phẩm này

Giá trị Năm Gốc

Từ khi Ấn phẩm 13 được phê chuẩn năm 1978, bất động sản được tái thẩm định khi đổi chủ sở hữu hoặc khi có hạng mục xây mới. Giá trị thẩm định mới sau mỗi sự kiện đó được gọi là “giá trị năm gốc”.

Sau khi lập được giá trị năm khởi gốc mới, và cho đến sự kiện tiếp theo cần tái thẩm định, thẩm định viên chỉ được tăng giá trị theo mức lạm phát của Chỉ số Giá Tiêu dùng California (CCPI), không được quá số tối đa là 12 phần trăm một năm.

Thay đổi Quyền Sở hữu

Thay đổi quyền sở hữu là sự chuyển quyền lợi về bất động sản, kể cả cách sử dụng nó để sinh lời, mà giá trị của nó gắn sát với giá trị lợi tức phí. Có một số ngoại lệ của “thay đổi về quyền sở hữu”, như việc chuyển nhượng giữa vợ và chồng.

Thay đổi quyền sở hữu bao gồm cả việc chuyển nhượng một phần hoặc một số phần trăm quyền lợi về bất động sản.

Thẩm định ngoài Định kỳ

Là việc thẩm định một sự kiện như thay đổi quyền sở hữu hoặc có hạng mục xây mới đã xảy ra trong năm trước nhưng chưa được thẩm định viên phát hiện đúng lúc.

Ngày Đặc lưu

“Ngày đặc lưu” là ngày thuế tài sản trở thành lưu thế chấp của tài sản đó. Ngày đặc lưu đối với hồ sơ thẩm định là ngày 1 tháng 1.

Ngày này đặc biệt quan trọng cho các kháng nghị “giảm giá trị”, khi ngày đặc lưu là ngày định giá dành cho mục đích kháng nghị.

Hạng mục Xây mới

Hạng mục xây mới là:

- Mọi bổ sung vào bất động sản, kể cả đất và các hạng mục nâng cấp kể từ ngày đặc lưu trước đó.
- Mọi thay đổi về đất hoặc nâng cấp nhà kể từ ngày đặc lưu trước đó, nếu đó là một sự nâng cấp đáng kể hoặc là để thay đổi tài sản cho một mục đích sử dụng khác.

Định nghĩa này có một số ngoại lệ

Thẩm định Bổ sung

Thẩm định giá thị trường hợp lý cho tài sản kể từ ngày thay đổi quyền sở hữu hoặc hoàn tất một hạng mục xây mới. Nó lập ra giá trị năm gốc mới cho tài sản hoặc cho hạng mục mới xây.

8. Để Tìm hiểu Thêm

Tuy Board of Equalization Tiểu bang giám sát việc thi hành luật thuế bang California, kể cả các chuẩn mực thẩm định ở các hạt sở tại, quý vị cần liên hệ với văn phòng thẩm định hoặc hội đồng xét kháng nghị hạt quý vị nếu quý vị có gì thắc mắc về việc thẩm định hoặc quy trình kháng nghị.

Để xin bản in các quy tắc của bang áp dụng cho việc kháng nghị và thiết lập công bằng, hãy gọi cho Trung tâm Thông tin ở số 800-400-7115 và hỏi về các Quy tắc Thuế Tài sản số 301 đến 326. Các quy tắc này cũng có ở các thư viện hạt và tiểu bang (xem *Luật Pháp chế California*, Tiêu đề 18, Thuế vụ) và trên trang web của BOE ở www.boe.ca.gov. Hãy bấm vào "Các Mẫu, Ấn phẩm và Báo cáo" để tìm *Hướng dẫn Luật Thuế Tài sản*.

Quý vị có thể xin bản sao các quy tắc và quy trình của hội đồng xét kháng nghị của quý vị chỗ nhân viên văn thư của hội đồng xét kháng nghị của quý vị.

Nếu quý vị muốn có thông tin chung về thuế tài sản California thì nên đặt một bản sao ấn phẩm 29, Tổng quan về Thuế Tài sản California. Để xin một bản sao, hãy gọi Trung tâm Thông tin của chúng tôi. Hoặc quý vị có thể tải về một bản từ trang mạng của chúng tôi: www.boe.ca.gov.

Ấn bản đã biên dịch này được cung cấp để giúp quý vị thuận tiện hơn. Nó không nhằm mục đích thay thế bản tiếng Anh. Nếu có bất kỳ sai biệt nào giữa thông tin trong bản tiếng Anh và bản dịch này, thì thông tin trong bản tiếng Anh được áp dụng.