

# Kháng cáo Thẩm Định Bất Động Sản Của Quý Vị với County Board of Equalization (Hội Đồng Quận Bình Quận)

THÁNG 7 NĂM 2021

Nếu quý vị không đồng ý với kết quả định giá của thẩm định viên về bất động sản của quý vị thì quý vị có quyền kháng cáo.

Ấn phẩm này cung cấp thông tin tổng quan về quy trình kháng cáo thẩm định bất động sản của hội đồng quận bình.

## Các phương pháp định giá bất động sản

Luật tiểu bang yêu cầu các thẩm định viên định giá tất cả bất động sản chịu thuế ở mức **100 phần trăm giá trị thị trường thực và hợp lý bằng tiền** theo mục đích sử dụng cao nhất và tốt nhất của bất động sản. Giá trị thị trường là số tiền mà một người mua có thiện chí và không bị ép buộc sẵn sàng trả cho người bán có thiện chí và không bị ép buộc.

Thẩm định viên của quận định giá bất động sản bằng cách sử dụng một hoặc nhiều phương pháp thẩm định được chấp nhận sau đây:

- So sánh giá thị trường hoặc trực tiếp.
- Phương pháp chi phí.
- Phương pháp vốn hóa thu nhập đối với bất động sản tạo ra thu nhập.
- Kết hợp cả ba phương pháp trên.

## Giải quyết bất đồng về giá trị bất động sản

Quý vị có thể liên hệ với văn phòng thẩm định viên quận để xem xét việc định giá bất cứ khi nào quý vị có thắc mắc về giá trị bất động sản của mình. Chủ sở hữu bất động sản thường có thể giải quyết các bất đồng ở cấp độ này mà không cần tiếp tục quy trình kháng cáo. Tuy nhiên, quý vị vẫn cần duy trì quyền kháng cáo của mình bằng cách gửi mẫu đơn kháng cáo kịp thời cho *Hội Đồng Quận Bình*.





## Thẩm định viên xác định giá trị thẩm định

Thẩm định viên quận xác định giá trị thẩm định đối với bất động sản của quý vị. Một *Change of Value Notice (Thông Báo Thay Đổi Giá Trị)* sẽ được gửi cho quý vị khi giá trị thẩm định đối với bất động sản của quý vị thay đổi. Thông báo cho biết giá trị thẩm định của khu đất và những cải tiến. Bất động sản phải được thẩm định lại hàng năm với các cuộc kiểm tra thực tế tối thiểu sáu năm một lần.

## Giá trị định giá so với giá trị thẩm định

**Giá trị định giá** là giá trị thị trường thực và hợp lý hoặc số tiền mà người mua sẵn sàng trả cho người bán đối với một bất động sản.

**Giá trị thẩm định** là giá trị làm cơ sở đánh thuế bất động sản. Số tiền này có thể thấp hơn giá trị định giá nếu quý vị đang nhận bất kỳ ưu đãi miễn thuế hoặc giảm thuế nào.

## Nộp đơn kháng cáo

Để nộp đơn kháng cáo về việc định giá tài sản của thẩm định viên, quý vị phải hoàn thành Taxpayer Petition for Review of Property Valuation Determination (*Đơn Kiến Nghị Xem Xét Việc Xác Định Giá Trị Bất Động Sản*) tại quận nơi có bất động sản đó. Không chấp nhận thư hoặc cuộc gọi điện thoại thay thế cho mẫu đơn kháng cáo.

Chỉ người nộp thuế hoặc tổ chức có tên và địa chỉ hiển thị trên danh sách thẩm định hoặc đại lý được ủy quyền hợp pháp của họ hoặc chủ sở hữu bất động sản mới có thể nộp đơn kháng cáo.

## Mẫu đơn kháng cáo

Các mẫu đơn kháng cáo có sẵn tại:

- Department of Revenue (Trang web của Sở Thuế Vụ) [dor.wa.gov](http://dor.wa.gov).
- Văn phòng hội đồng quân bình quận địa phương nơi có bất động sản.
- Văn phòng giám định quận địa phương.

## Thời hạn nộp đơn

Thời hạn nộp đơn kháng cáo là thời điểm đến sau của một trong những điều kiện sau:

- Ngày 01 tháng 7 của năm thẩm định; hoặc
- Trong vòng 30 ngày\* kể từ khi *Thông Báo Thay Đổi Giá Trị* được ban hành bởi văn phòng của thẩm định viên.

**Ví dụ:** *Thông Báo Thay Đổi Giá Trị* quý vị nhận được có dấu bưu điện ngày 20 tháng 7. Thời hạn nộp đơn kháng cáo là ngày 19 tháng 8.

Nếu quý vị gửi đơn kháng cáo của mình qua đường bưu điện thì đơn phải được đóng dấu bưu điện trước nửa đêm của hạn chót. Quý vị có thể tự tay giao đơn kháng cáo cho hội đồng quân bình hoặc gửi đơn được đóng dấu ngày.

\* Một số quận kéo dài thời hạn nộp đơn lên 60 ngày. Vui lòng kiểm tra với hội đồng quân bình quận của quý vị để biết thời hạn nộp đơn.

## Trường hợp ngoại lệ đối với thời hạn nộp đơn

Sau đây là những lý do có thể miễn trừ thời hạn nộp đơn:

- Người nộp thuế hoặc người thân ruột thịt trong gia đình của người nộp thuế qua đời hoặc bị bệnh nặng.
- Người nộp thuế vắng nhà khi thông báo thay đổi giá trị được gửi đến qua đường bưu điện.
- Người nộp thuế đã dựa vào lời khuyên bằng văn bản không chính xác từ thành viên hội đồng, nhân viên hội đồng, thẩm định viên, nhân viên thẩm định hoặc cố vấn thuế bất động sản.
- Dịch vụ bưu chính làm mất hoặc chậm trễ trong việc chuyển đơn.
- Người nộp thuế là một doanh nghiệp và nhân viên chịu trách nhiệm giải quyết các khoản thuế bất động sản không có mặt do bị bệnh hoặc vắng mặt vì lý do bất khả kháng.
- Hội đồng quân bình phải miễn trừ thời hạn nộp hồ sơ khi thẩm định viên không ra thông báo định giá lại và kết quả thẩm định không thay đổi so với năm thẩm định trước.

Yêu cầu miễn trừ thời hạn nộp đơn phải được thực hiện trong một khoảng thời gian hợp lý trước thời điểm hạn chót. Không thể kháng cáo quyết định miễn trừ thời hạn nộp đơn của hội đồng.

Sau đây là những lý do tại sao hội đồng có thể được triệu tập lại:

- Nếu quý vị không nhận được thông báo thay đổi giá trị ít nhất 15 ngày trước thời hạn nộp đơn và quý vị có thể đưa ra bằng chứng rằng giá trị đã được thay đổi cho năm thẩm định hiện tại.\*
- Thẩm định viên nộp bản khai hữu thế cho hội đồng nói rằng họ không biết về các dữ kiện có thể phát hiện được tại thời điểm định giá và việc thiếu thông tin đó đã ảnh hưởng đến việc thẩm định.\*
- Bất động được mua sau ngày 1 tháng 7, nhưng vào hoặc trước ngày 31 tháng 12 của năm thẩm định và giá bán thấp hơn 90% giá trị thẩm định và việc mua bán diễn ra giữa người mua và người bán có thiện chí và không bị ép buộc (giao dịch độc lập).\*
- Quý vị đã nhận được thông báo thay đổi giá trị đối với bất động sản có tồn tại nhưng không được đưa vào thẩm định trước đó của quý vị (bất động sản bị bỏ sót).\*\*
- Quý vị có thể yêu cầu triệu tập lại hội đồng nếu xảy ra tất cả các điều kiện sau:
  - Có kháng cáo kịp thời đang chờ giải quyết trước hội đồng quân bình khi bất động sản đã được định giá lại trong năm qua và giá trị thẩm định không thay đổi;

- Không có đơn kháng cáo nào được đệ trình trong năm qua; và
- Yêu cầu triệu tập lại được nộp trong vòng 30 ngày kể từ ngày hội đồng quân bình đưa ra quyết định.
- Bất động sản được định giá quá cao ít nhất vượt quá 100 phần trăm.\*\*\*

\*Đơn kháng cáo phải được gửi trước ngày 30 tháng 4 sau năm được yêu cầu kháng cáo.

\*\*Đơn kháng cáo phải được gửi trong vòng 3 năm kể từ khi phát hiện ra sự thiếu sót.

\*\*\*Đơn kháng cáo phải được gửi trong vòng 3 năm kể từ khi diễn ra phiên họp thường kỳ của hội đồng quân bình.

**Lưu ý:** Thẩm định viên quận bắt buộc phải ban hành *Thông Báo Thay Đổi Giá Trị* cho người nộp thuế có tên và địa chỉ xuất hiện trên danh sách thẩm định. Người nộp thuế có trách nhiệm:

- Thông báo cho thẩm định viên quận về bất kỳ thay đổi địa chỉ nào.
- Yêu cầu bản sao các thông báo từ thẩm định viên, công ty thế chấp hoặc cho vay.

### Thông tin cần cung cấp trong đơn kháng cáo

Mẫu đơn kháng cáo phải bao gồm các lý do thị trường cụ thể khiến quý vị tin rằng kết quả định giá của thẩm định viên là không chính xác. Tuyên bố rằng kết quả định giá của thẩm định viên quá cao hoặc thuế bất động sản quá mức là không đủ để làm cơ sở kháng cáo. Quý vị phải nêu rõ lý do tại sao giá trị thẩm định không phản ánh giá trị thị trường.



Ví dụ có thể bao gồm:

- Kết quả định giá bất động sản của quý vị gần đây.
- Bất động sản của quý vị bị xuống cấp quá mức.
- Việc mua bán tài sản tương tự phản ánh giá trị thấp hơn đối với bất động sản của quý vị.

Chỉ so sánh việc thẩm định, tỷ lệ phần trăm tăng hoặc vấn đề tình trạng tương tự khác là không đủ cơ sở để quý vị thắng kiện. Quý vị phải cung cấp bằng chứng thị trường chứng minh rằng các bất động sản so sánh được định giá theo 100% giá trị thị trường thực và hợp lý, trong khi lô đất của quý vị không được định giá theo 100% giá trị thị trường thực và hợp lý.

Đơn kháng cáo của quý vị phải bao gồm các thông tin sau:

- Số lô đất của bất động sản mà quý vị đang kháng cáo.
- Quyết định giá trị của thẩm định viên quận.
- Ước tính của quý vị về giá trị bất động sản.
- Các trường hợp mua bán tương đương hoặc bằng chứng hỗ trợ khác mà quý vị muốn đưa vào.
- Nội dung cho thấy rằng quý vị có ý định nộp bằng chứng bổ sung trước phiên điều trần.

Thông tin phải được cung cấp ít nhất hai mươi một ngày làm việc trước ngày điều trần của quý vị với hội đồng quân bình và thẩm định viên.

## Liệt kê các trường hợp mua bán tương đương

Quý vị có thể lấy thông tin các trường hợp mua bán tương đương từ hồ sơ tại văn phòng thẩm định viên quận, người môi giới bất động sản hoặc các công ty quyền sở hữu. Quý vị nên sử dụng các trường hợp mua bán bất động sản tương tự nhất với bất động sản của quý vị và được bán sát nhất với kết quả thẩm định hoặc định giá bất động sản của quý vị. Các so sánh mua bán tốt nhất là giao dịch bán bất động sản của quý vị hoặc bất động sản tương tự trong khu vực hoặc khu dân cư của quý vị. Đối với mỗi trường hợp mua bán tương đương mà quý vị sử dụng, hãy đảm bảo kèm theo số lô đất hoặc số tài khoản, địa chỉ bất động sản, ngày tháng bán, giá bán và các đặc điểm tương đương của bất động sản đó.

Các đặc điểm tương đương cần cần nhắc bao gồm:

### Khu đất

- Vị trí (mua bán trong cùng một tiểu khu hoặc khu dân cư).
- Đơn vị so sánh (kích thước lô đất, diện tích, feet vuông và số feet mặt tiền).
- Các đặt tính thu hút như tầm nhìn hoặc bờ sông.
- Hệ thống thoát nước/tự hoại.
- Các tính năng không lỗi cuốn chẳng hạn như vấn đề về tiếp cận.
- Đất ngập nước.
- Hệ thống nước.
- Phân khu.

### Cải tiến

- Loại công trình (khung gỗ, gạch hoặc khác).
- Diện tích đất sử dụng.
- Năm xây dựng.
- Số tầng.
- Loại và cấp độ cải tiến.
- Tình trạng tòa nhà.
- Số lượng phòng ngủ và phòng tắm.
- Lò sưởi.
- Ga-ra/nhà để xe.

### Bảng chứng hỗ trợ khác

- Bản đồ hiển thị vị trí bất động sản của quý vị và bất động sản mua bán tương đương.
- Định giá do những người khác chuẩn bị.
- Tài liệu của những người khác liên quan đến các vấn đề.
- Ước tính chi phí bằng văn bản để sửa chữa các vấn đề.
- Ảnh chụp.

### Giá trị thực và hợp lý

Hội đồng quân bình quận xác định xem tất cả các bất động sản có được đánh giá theo giá trị thực và hợp lý của chúng hay không. Các vấn đề về quân bình được đưa ra trước hội đồng quân bình quận có thể dẫn đến những thay đổi về giá trị của tất cả các bất động sản liên quan.

## Quy trình điều trần

Thư ký của hội đồng quân bình sẽ thông báo cho quý vị về ngày, địa điểm và thời gian của phiên điều trần đã được ấn định của quý vị.

Phiên điều trần là quá trình xét duyệt không chính thức cho phép chủ sở hữu bất động sản tự đại diện mà không cần luật sư. Cả quý vị và thẩm định viên sẽ đưa ra lời khai bằng lời nói và bằng chứng bằng văn bản để biện hộ cho giá trị. Cả hai bên có thể bác bỏ bằng chứng được cung cấp cho hội đồng quân bình.

Hãy nhớ rằng theo luật thì thẩm định viên được cho là đúng. Nghĩa vụ chứng minh thuộc về quý vị, người nộp thuế, để chứng minh rằng giá trị thẩm định là không chính xác. Quý vị phải trình bày bằng chứng rõ ràng và thuyết phục để hỗ trợ ước tính của quý vị về giá trị thị trường.

## Quyết định của Hội Đồng Quân Bình

Hội Đồng Quân Bình phải đưa ra quyết định bằng văn bản trong vòng 45 ngày kể từ ngày điều trần.

## Kháng cáo quyết định của hội đồng quân bình quận

Quý vị có thể kháng cáo quyết định của hội đồng quân bình lên Hội Đồng Kháng Cáo Thuế (Board of Tax Appeals, BTA) của tiểu bang. Đơn kháng cáo của quý vị phải được nộp cho BTA trong vòng 30 ngày theo lịch kể từ ngày trên dấu bưu điện của quyết định của hội đồng quân bình. Quý vị cũng có thể trả tiền thuế của mình thông qua kháng nghị và kiến nghị Tòa Thượng Thẩm hoàn lại tiền bằng cách nộp đơn kiện (Bộ Luật Sửa Đổi Của Washington (Revised Code of Washington, RCW) Chương 84.68).

## Các Câu Hỏi Thường Gặp

### Hỏi: Nếu tôi không nộp đơn kháng cáo trước thời hạn, hội đồng quân bình quận có xem xét kháng cáo của tôi không?

Đáp: Có những lý do hạn chế mà hội đồng sẽ triệu tập lại để xem xét kháng cáo nếu kháng cáo không được nộp trước thời hạn.

**Ví dụ:** Một người mua mới đã mua bất động sản sau ngày 1 tháng 7 và trước ngày 31 tháng 12 của năm thẩm định và giá bán thấp hơn 90 phần trăm giá trị thẩm định. Thời hạn yêu cầu hội đồng triệu tập lại là ngày 30 tháng 4 sau năm thẩm định. Hoặc, trong trường hợp định giá cao hơn 100 phần trăm, hội đồng có thể triệu tập lại trong thời gian tối đa ba năm sau phiên họp thường kỳ của họ. Hãy liên hệ với hội đồng quân bình quận của quý vị để biết thêm thông tin.

### Hỏi: Khi nào thì tôi nên nộp thuế bất động sản của mình, trước hoặc sau phiên điều trần?

Đáp: Quý vị nên nộp thuế bất động sản khi đến hạn. Sau phiên điều trần của quý vị, khi hội đồng quân bình đã đưa ra quyết định của mình, thủ quỹ sẽ thông báo cho quý vị về bất kỳ điều chỉnh nào đối với thuế của quý vị.

### Luật và quy tắc

Bộ Luật Sửa Đổi Của Washington (RCW) Chương 84.08 — Quyền Hạn Và Nhiệm Vụ Chung Của Sở Thuế Vụ

RCW Chương 84.48 — Sự Quân Bình của các Thẩm Định

Bộ Luật Hành Chính Washington (Washington Administrative Code, WAC) Chương 458-14 — Hội Đồng Quân Bình Quận

## Quý vị cần thêm thông tin?

Nếu quý vị có thắc mắc về quy trình kháng cáo hoặc cần trợ giúp trong việc điền vào mẫu đơn kháng cáo, hãy liên hệ với thẩm định viên hoặc hội đồng quân bình quận nơi có bất động sản của quý vị.

### Thông tin liên hệ chung:

▪ **Sở Thuế Vụ, Telephone Information Center (Trung Tâm Thông Tin Qua Điện Thoại) 360-705-6705.**

**Truy cập trang web của chúng tôi tại [dor.wa.gov](http://dor.wa.gov)**

Để được hỗ trợ về thuế hoặc yêu cầu tài liệu này ở định dạng khác, hãy truy cập [dor.wa.gov](http://dor.wa.gov) hoặc gọi 360-705-6705. Người dùng Teletype (TTY) có thể sử dụng Dịch Vụ Chuyển Tiếp Washington bằng cách gọi 711.