



**THÔNG BÁO VỀ GIÁ TRỊ ĐƯỢC ĐỊNH GIÁ CHO GIAI ĐOẠN 2009-2010**

Ngày xx tháng Bảy, 2009

x  
x  
x

**ĐÂY CHỈ LÀ THÔNG BÁO HÀNG NĂM  
ĐÂY KHÔNG PHẢI LÀ HÓA ĐƠN THUẾ**

Kính gửi Chủ Sở Hữu Bất Động Sản Tại San Francisco:

Tôi viết thư này để thông báo với quý vị về giá trị được định giá của căn nhà quý vị tính tới ngày 1 tháng Giêng, 2008. Giá trị này là căn cứ tính mức thuế tài sản năm 2009-2010 của quý vị. Hóa đơn này sẽ được gửi qua đường bưu điện tới cho quý vị vào mùa thu.

Nếu quý vị tin rằng giá trị thực tế hiện tại là thấp hơn giá trị của năm mốc được sử dụng, quý vị có thể xin tái xét không chính thức với Văn Phòng Định Giá - Hồ Sơ và/hoặc gửi văn bản kháng cáo chính thức với Ủy Ban Kháng Cáo Kết Quả Định Giá (xem mặt sau).

Kèm theo đây là tờ **Các Câu Hỏi Thường Gặp**. Nếu quý vị có thêm thắc mắc, xin liên lạc với chúng tôi qua Trung Tâm Dịch Vụ Khách Hàng 311 đa năng của Quận Hạt và Thành Phố San Francisco. Quý vị có thể liên lạc với họ bằng cách gọi số **3-1-1** (trong phạm vi số mã vùng 415 của San Francisco) hoặc gọi **415-701-2311** (ở bên ngoài San Francisco). Xin vui lòng tới trang mạng điện toán của chúng tôi tại [www.sfgov.org/assessor](http://www.sfgov.org/assessor) để tìm hiểu thêm.

<b>ĐỊA ĐIỂM KHU NHÀ</b>
Xxxxxx
<b>DÂY PHỐ và LỘ ĐẤT</b>
Xxxxxx

Giá Trị Năm Gốc Được Điều Chỉnh Theo Dự Luật 13 cho Giai Đoạn 2009-2010	
Giá Trị Được Định Giá Trong Giai Đoạn 2009-2010	\$ xxxx.xx
Miễn Trừ Trong Giai Đoạn 2009-2010	x.xx
<b>Giá Trị Được Định Giá Sau Khi Trừ Các Khoản Khác 2009-2010</b>	<b>\$ xxxx.xx</b>

**Thông Báo về việc Miễn Thuế Gia Cư**

Nếu quý vị sở hữu và cư ngụ trong căn nhà này như là nơi cư ngụ chính, quý vị có thể hội đủ điều kiện được miễn thuế cho chủ nhà. Quý vị chỉ được phép miễn thuế chủ nhà một lần tại tiểu bang California. Nếu quý vị hội đủ điều kiện và không thấy số tiền miễn thuế ghi trong mục miễn thuế ở bên trái, xin tới trang mạng điện toán của chúng tôi để lấy mẫu đơn Xin Miễn Thuế cho Chủ Nhà.

Để biết Giá Trị Được Định Giá cho năm ngoài, xin tới trang mạng điện toán: [www.sfgov.org/tax](http://www.sfgov.org/tax)

Giá trị được định giá của quý vị có thể đã thay đổi so với năm ngoài vì các lý do sau đây:

1. Mức tăng do lạm phát, tới 2% hàng năm như được cho phép theo Dự Luật 13.
2. Thay đổi về quyền sở hữu đối với toàn bộ khu nhà hoặc một phần khu nhà.
3. Xây mới, trong đó bao gồm cả tu bổ, xây thêm, v.v...
4. Phục hồi giá trị năm gốc được điều chỉnh từ các mức giảm tạm thời trong năm ngoài do các điều kiện kinh tế, hư hỏng do hỏa hoạn hoặc thiên tai khác.

Trân trọng,

Phil Ting

**LƯU Ý:** Giá trị được định giá nói trên có thể là kết quả định giá không cập nhật nhất. Xin vui lòng tiếp tục trả các hóa đơn bình thường và sau này quý vị sẽ nhận được một hóa đơn phụ để bù hoặc hoàn trả vào mức chênh lệch. Giá trị được định giá được xác định tính tới ngày 1 tháng Giêng, 2009. **Giá Trị Định Giá Sau Khi Trừ Các Khoản 2009-2010** nói trên sẽ là căn cứ để tính tiền thuế tài sản năm 2009-2010 của quý vị. **Giá Trị Năm Gốc Được Điều Chỉnh theo Dự Luật 13** nói trên phản ánh mức giá trị ban đầu, cộng thêm các mức điều chỉnh do lạm phát, và cộng với các mức tăng hàng năm được giới hạn ở mức không quá 2%.

## GIÁ TRỊ ĐỊNH GIÁ CỦA CĂN NHÀ QUÝ VỊ

### Giá Trị Theo Năm Gốc

Dự Luật 13, một điều luật Tiểu Bang qui định năm 1975-1976 là “năm gốc” để định giá trị bất động sản. Giá trị năm gốc này là điểm khởi đầu được sử dụng để tính các mức giá trị hàng năm trong năm kế tiếp.

### Giá Trị Năm Gốc Tăng hoặc Thay Đổi

Giá trị năm gốc được điều chỉnh hàng năm vì lạm phát, với bất kỳ mức tăng hàng năm nào được giới hạn ở mức tối đa là 2%. Mức giá trị được điều chỉnh này là “giá trị theo năm gốc được điều chỉnh”.

Giá trị theo năm gốc cũng được điều chỉnh trong các trường hợp sau đây:

- ◆ Có thay đổi về quyền sở hữu, trong trường hợp đó bất động sản được ấn định một giá trị năm gốc mới (thông thường giá trị này cũng giống như giá mua), hoặc
- ◆ Có các phần xây mới trong khu nhà đó, trong đó bao gồm cả tu bổ, xây thêm, v.v..., trong đó phần nhà được xây mới được ấn định một giá trị năm gốc mới (giá trị trên thị trường của tòa nhà mới hoặc phần xây thêm đó).

## CÁCH THỨC TÍNH THUẾ TÀI SẢN DỰA TRÊN GIÁ TRỊ ĐƯỢC ĐỊNH GIÁ

Giá Trị Được Định Giá Sau Khi Trừ Các Khoản cho Giai Đoạn 2009-2010 của quý vị không phải là số tiền thuế tài sản. Tiền thuế của quý vị là dựa trên giá trị được định giá của căn nhà đó nhân với mức thuế hàng năm. Mức thuế cho năm 2009-2010 vẫn chưa được Ủy Ban Giám Thị thiết lập. Tuy nhiên, quý vị có thể ước tính mức thuế của mình bằng cách nhân giá trị được định giá của quý vị với mức thuế năm ngoái là 1.163%. Ví dụ, nếu giá trị được định giá là \$700,000, mức thuế tài sản đối với căn nhà đó sẽ là khoảng \$8,141. Quý vị sẽ nhận được hóa đơn thuế vào tháng Mười, 2009 từ Văn Phòng Thủ Quỹ và Truy Thu Thuế.

## THỦ TỤC KHÁNG CÁO

**Quý vị có thể nộp đơn kháng cáo kết quả định giá trong thời gian từ 2 tháng Bảy, 2009 tới 15 tháng Chín, 2009. Vui lòng nộp kháng cáo cho Ủy Ban Kháng Cáo Định Giá (Assessment Appeals Board) trước thời hạn. (Xem Mục 619 của Bộ Luật Doanh Thu và Thuế Vụ).**

### Duyệt Xét Không Chính Thức về Kết Quả Định Giá

Nếu quý vị có lý do để tin rằng giá trị trên thị trường của căn nhà quý vị tính tới ngày 1 tháng Giêng, 2009 là thấp hơn số tiền “Được Định Giá 2009-2010” trong thông báo này và quý vị có bằng chứng thực tế để chứng minh rằng căn nhà của quý vị có mức giá trị thấp hơn. Quý vị có thể xin một buổi duyệt xét không chính thức qua một nhân viên định giá bằng cách liên lạc với chúng tôi trước **28 tháng Tám, 2009** bằng cách lấy mẫu đơn hoặc nộp kháng cáo trên trang mạng [www.sfgov.org/assessor](http://www.sfgov.org/assessor), tới lấy mẫu đơn tại Tòa Thị Chánh Phòng 190, hoặc gửi thư điện tử cho chúng tôi tại [InformalReviewRP@sfgov.org](mailto:InformalReviewRP@sfgov.org). Việc xin duyệt xét không chính thức sẽ không gây trở ngại tới việc nộp đơn kháng cáo chính thức với Ủy Ban Kháng Cáo Kết Quả Định Giá. **Nếu quý vị xin duyệt xét không chính thức nhưng không nhận được hồi âm trước ngày 12 tháng Chín, 2009, để bảo vệ quyền lợi của người đóng thuế như quý vị, quý vị nên gửi kháng cáo kết quả định giá cho Văn Phòng Kháng Cáo Kết Quả Định giá trễ nhất là ngày 15 tháng Chín, 2009.**

### Ủy Ban Kháng Cáo Kết Quả Định Giá

Nếu quý vị không đồng ý với giá trị được định giá hoặc kết quả duyệt xét không chính thức của chúng tôi, quý vị có thể nộp “Đơn Xin Thay Đổi Kết Quả Định Giá” chính thức với Ủy Ban Kháng Cáo Kết Quả Định Giá (ủy ban duyệt xét được ủy nhiệm độc lập). Quý vị có thể tìm hiểu thông tin về đơn xin từ Clerk of the Assessment Appeals Board, City Hall – Room 405, 1 Dr. Carlton B. Goodlett Place, San Francisco, CA 94102, số điện thoại (415) 554-6778 hoặc trang mạng điện toán tại [www.sfgov.org/aab](http://www.sfgov.org/aab). Phải nộp đơn kháng cáo kết quả định giá với Văn Phòng Thư Ký nói trên **trong khoảng thời gian từ 2 tháng Bảy tới 15 tháng Chín, 2009.**



**THÔNG BÁO VỀ GIÁ TRỊ ĐƯỢC ĐỊNH GIÁ CHO GIAI ĐOẠN 2009-2010  
CÁC CÂU HỎI THƯỜNG GẶP (FAQ)**

**1. Tôi đã nhận được thư Thông Báo về Giá Trị Được Định Giá 2009-2010 qua đường bưu điện. Thư này là gì và tôi có cần phải làm gì không?**

Đó chỉ là thư cung cấp thông tin. Quý vị không cần phải làm gì, trừ khi quý vị tin rằng giá trị trên thị trường của căn nhà quý vị tính tới ngày 1 tháng Một, 2009 là thấp hơn giá trị được định giá ghi trong lá thư.

Đây là thư thông báo về giá trị được định giá của căn nhà quý vị cho giai đoạn 2009-2010. Giá trị được định giá trừ đi các khoản miễn trừ là căn cứ để tính thuế nhà đất của quý vị cho giai đoạn 2009-2010.

**2. Tại sao lá thư lại nói rằng "Giá trị được định giá có thể không phản ánh mức định giá cập nhật nhất?" Làm thế nào để biết là giá trị định giá của tôi là cập nhật nhất?**

Giá trị được định giá ghi trong thư là thông tin mới nhất, trừ khi các tình huống sau đây vừa mới xảy ra:

- Giá mua gần đây và thay đổi về quyền sở hữu
- Bất kỳ công trình xây mới nào được thêm vào căn nhà/lô đất của quý vị

**3. Tôi đã bán căn nhà/lô đất được đề cập tới trong thông báo. Tại sao tôi lại nhận được thư này?**

Chúng tôi hiện đang giải quyết việc Thay Đổi Quyền Sở Hữu cho căn nhà/lô đất này. Xin vui lòng bỏ qua thông báo này nếu quý vị không còn sở hữu của căn nhà/lô đất đó nữa.

**4. Giá trị định giá của căn nhà/lô đất của tôi được xác định như thế nào?**

Đối với đa số các chủ sở hữu nhà đất, giá trị được định giá của căn nhà của quý vị là dựa trên một hoặc nhiều yếu tố sau đây:

- Mức giá mua gần đây
- Giá trị của năm căn bản **được tính** (giá trị định giá ban đầu cộng với bất kỳ mức tăng lạm phát nào được phép theo Đề Luật 13)
- Giá trị của bất kỳ công trình xây mới nào được thêm vào căn nhà/lô đất của quý vị kể từ khi quý vị mua lúc đầu

**5. Tôi cần phải làm gì nếu tôi không đồng ý với Giá Trị Được Định Giá 2009-2010 của căn nhà/lô đất của tôi như ghi trong thư?**

Quý vị phải có bằng chứng thực tế để chứng minh cho giá trị định giá thấp hơn. Quý vị có thể liên lạc với chúng tôi để lấy mẫu đơn xin *Duyệt Xét Định Giá Không Chính Thức* trễ nhất là **ngày 28 tháng Tám, 2009**. Quý vị có thể:

- Tải xuống mẫu đơn hoặc gửi đi qua mạng trực tuyến tại trang mạng điện toán [www.sfgov.org/assessor](http://www.sfgov.org/assessor)
- Tới lấy mẫu đơn tại Tòa Thị Chánh, Phòng 190, hoặc
- Gửi thư điện tử cho chúng tôi tại [InformalReviewRP@sfgov.org](mailto:InformalReviewRP@sfgov.org)

Chúng tôi gửi khoảng 199,000 thư thông báo cho các chủ sở hữu nhà tại San Francisco và sẽ cố gắng đáp ứng mọi yêu cầu xin *Duyệt Xét Định Giá Không Chính Thức*. Trong trường hợp quý vị vẫn chưa được Văn Phòng Thẩm Định-Lưu Hồ Sơ liên lạc trước ngày 28 tháng Tám, 2009, xin nộp "Đơn Xin Thay Đổi Giá Trị Định Giá" chính thức với Ủy Ban Kháng Cáo Giá Trị Định Giá trễ nhất là **ngày 15 tháng Chín, 2009**.

## 6. Làm thế nào để liên lạc với Ủy Ban Kháng Cáo Giá Trị Định Giá?

Nếu quý vị không đồng ý với giá trị được định giá hoặc kết quả *Duyệt Xét Giá Trị Định Giá Không Chính Thức*, quý vị cũng có thể nộp "Đơn Xin Thay Đổi Giá Trị Định Giá" chính thức với Ủy Ban Kháng Cáo về Giá Trị Định Giá, một ủy ban duyệt xét được ủy nhiệm độc lập. Quý vị có thể lấy thông tin về đơn xin qua tổ chức sau đây

Clerk of the Assessment Appeals Board  
City Hall, Room 405  
1 Dr. Carlton B. Goodlett Place  
San Francisco, CA 94102

Điện thoại: (415) 554-6778  
Trang web: [www.sfgov.org/aab](http://www.sfgov.org/aab)

## 7. Thời hạn nộp "Đơn Xin Thay Đổi Giá Trị Định Giá" với Ủy Ban Kháng Cáo Giá Trị Định Giá là khi nào?

Quý vị có thể nộp đơn xin kháng cáo về giá trị định giá từ ngày 1 tháng Bảy, 2009 tới 15 tháng Chín, 2009. Xin vui lòng bảo đảm là quý vị nộp đơn xin cho Ủy Ban Kháng Cáo Giá Trị Định Giá trước ngày hạn chót là **15 tháng Chín, 2009**.

## 8. Mức thuế của tôi sẽ là bao nhiêu?

Mức thuế của quý vị sẽ dựa trên giá trị được định giá của căn nhà/lô đất nhân với mức thuế hàng năm. Đề Luật 13 qui định áp dụng mức thuế bằng 1% giá trị của căn nhà/lô đất được định giá. Mức thuế của Thành Phố và Quận San Francisco là do Ủy Ban Giám Thị xác định và trong đó bao gồm cả ngân quỹ tài trợ cho các dự luật Trái Phiếu đã được các cử tri San Francisco thông qua. Mức thuế cho năm tái khóa 2009-2010 vẫn chưa được Ủy Ban Giám Thị thiết lập. Tuy nhiên, quý vị có thể ước tính mức thuế của mình bằng cách nhân giá trị được định giá của căn nhà/lô đất của quý vị với mức thuế năm ngoài là 1.163%. Ví dụ, nếu giá trị được định giá là \$700,000, các mức thuế tài sản đối với căn nhà/lô đất sẽ là khoảng \$8,141. Quý vị sẽ nhận được hóa đơn thuế của mình vào tháng Mười, 2009 từ Văn Phòng Thủ Quỹ và Thu Thuế (Treasurer & Tax Collector's Office).

## 9. Khi nào tôi sẽ nhận được hóa đơn thuế?

Hóa đơn định kỳ tiếp theo cho các khoản thuế tài sản sẽ được gửi qua đường bưu điện vào mùa thu năm nay và quý vị sẽ nhận được trước ngày 1 tháng Mười Một, 2009. Hóa đơn thuế 2009-2010 sẽ áp dụng cho năm tài khóa bắt đầu từ ngày 1 tháng Bảy, 2009 cho tới ngày 30 tháng Sáu, 2010.

## 10. Diện Miễn Thuế cho Chủ Nhà là gì? Diện này có giảm tiền thuế của tôi không?

Nếu quý vị sở hữu và cư ngụ trong căn nhà của quý vị theo diện nơi cư ngụ chính, quý vị có thể hội đủ điều kiện được miễn thuế cho chủ nhà. Quý vị chỉ được phép hưởng một lần Miễn Thuế cho Chủ Nhà tại Tiểu Bang California. Mức Miễn Thuế cho Chủ Nhà là \$7,000, và số tiền này sẽ được trừ vào Giá Trị Được Định Giá của căn nhà của quý vị. Ví dụ, với mức thuế 1.163%, nếu giá trị được định giá của căn nhà là \$700,000, thì các mức thuế nhà đất đối với căn nhà đó nếu không có diện Miễn Thuế cho Chủ Nhà sẽ là khoảng \$8,141. Nếu có diện Miễn Thuế cho Chủ Nhà, giá trị được định giá thuần túy của căn nhà đó sẽ là \$693,000 và mức thuế nhà đất đối với căn nhà đó nếu có Miễn Thuế cho Chủ Nhà sẽ là khoảng \$8,060. Quý vị sẽ tiết kiệm được khoảng \$81. Nếu quý vị hội đủ điều kiện nhưng không nhìn thấy số tiền miễn trừ trong ô miễn trừ trong thư Thông Báo Giá Trị Được Định Giá của quý vị, xin vui lòng lấy Mẫu Đơn Yêu Cầu Được Hưởng Diện Miễn Thuế cho Chủ Nhà từ trang mạng điện toán của chúng tôi tại [www.sfgov.org/assessor](http://www.sfgov.org/assessor).