

TAX COURT FORM 7 INSTRUCTIONS
HƯỚNG DẪN ĐIỀN MẪU 7 CỦA TOÀ ÁN THUẾ
Revised February 2022/Sửa đổi tháng 2 năm 2022

Hướng dẫn này được thiết kế để giúp quý vị điền vào đơn kiến nghị về thuế bất động sản bằng cách sử dụng Mẫu 7 của Tòa Án Thuế. Đơn kiến nghị về thuế bất động sản đã được điền hoàn chỉnh và bằng chứng tổng đạt (xem bên dưới) phải được nộp cho Văn Phòng Quản Lý Tòa Án của Toà Án Khu Vực tại quận nơi bất động sản tọa lạc vào hoặc trước ngày **30 tháng 4** của năm **phải nộp thuế**.

Mẫu 7 được sử dụng để nộp đơn kiến nghị về thuế bất động sản tại Tòa Án Thuế Minnesota. Đạo Luật Minnesota § 278.01, tiểu mục 1(a) cho quý vị **tuỳ chọn** là đề khiếu kiện của quý vị được quyết định bởi tòa án khu vực của quận nơi bất động sản tọa lạc. Nếu quý vị muốn cân nhắc tùy chọn đó, quý vị nên tham khảo ý kiến của luật sư. Lưu ý: Ngay cả khi quý vị chọn nộp đơn tại tòa án khu vực, thì tòa án khu vực vẫn có thể chuyển vụ án sang tòa án thuế theo quyết định của mình. Đạo Luật Minnesota § 278.01, tiểu mục 1(c).

Ô 1. Tên nguyên đơn (Petitioner Name(s)). Nguyên đơn là một người hoặc nhiều người mà phản đối bản đánh giá thuế bất động sản. Nguyên đơn phải có quyền lợi đối với bất động sản đó (xem thông tin ở Ô 4a bên dưới).

Ô 2. Bộ Phận Tòa Án (Court Division). Nguyên đơn có thể nộp đơn kiến nghị về thuế bất động sản tại Bộ Phận Phụ Trách Các Khiếu Kiện Nhỏ hoặc Bộ Phận Thông Thường của tòa án thuế. Bộ Phận Phụ Trách Các Khiếu Kiện Nhỏ là cách tiết kiệm chi phí để nộp đơn kiến nghị các vấn đề về thuế bất động sản. Xem Đạo Luật Minnesota § 271.21. Có ba điểm khác biệt chính giữa Bộ Phận Phụ Trách Các Khiếu Kiện Nhỏ và Bộ Phận Thông Thường:

- 1) **Lệ phí nộp đơn.** Lệ phí nộp đơn tại Bộ Phận Thông Thường là \$285 và tại Bộ Phận Phụ Trách Các Khiếu Kiện Nhỏ là \$150. Cả hai bộ phận này đều yêu cầu trả thêm phí thư viện luật của quận. Để xác định phí thư viện luật của quận, hãy liên hệ với Văn Phòng Quản Lý Tòa Án tại quận nơi bất động sản tọa lạc hoặc truy cập trang web của Toà Án Thuế để biết biểu phí hiện hành.
- 2) **Quyết định tại Bộ Phận Phụ Trách Các Khiếu Kiện Nhỏ là quyết định cuối cùng.** Quyết định của Tòa Án Thuế Minnesota trong đơn kiến nghị về thuế bất động sản được gửi đến Bộ Phận Phụ Trách Các Khiếu Kiện Nhỏ là quyết định cuối cùng và không bên nào được phép kháng cáo. Quyết định của Bộ Phận Thông Thường của Tòa Án Thuế có thể được kháng cáo lên Tòa Án Tối Cao Minnesota.
- 3) **Phí thư ký tòa án.** Không phát sinh phí thư ký tòa án trong các phiên xét xử tại Bộ Phận Phụ Trách Các Khiếu Kiện Nhỏ vì không cần chính thức ghi lại phiên điều trần. Ở Bộ Phận Thông Thường bắt buộc phải ghi lại chính thức phiên điều trần, bao gồm các buổi xét xử, và quý vị được yêu cầu trả phí cho thời gian của thư ký tòa án tại phiên điều trần. Quý vị có thể được hoàn trả chi phí trong một số trường hợp, ví dụ, nếu quý vị thắng kiện và đáp ứng một số điều kiện nhất định.

Để nộp đơn kiến nghị tại Bộ Phận Phụ Trách Các Khiếu Kiện Nhỏ, quý vị phải đáp ứng *ít nhất một* trong các điều kiện sau:

- a) vấn đề là về việc đơn xin phân loại nhà cửa vườn tược của năm hiện tại cho bất động sản của người nộp thuế bị từ chối;

- b) chỉ có một thửa đất được đưa vào đơn kiến nghị, toàn bộ thửa đất được phân loại là nhà cửa vườn tược 1a hoặc 1b theo Đạo Luật Minnesota § 273.13, và thửa đất không có nhiều hơn một đơn vị nhà ở; hoặc là
- c) toàn bộ bất động sản được phân loại là nhà cửa vườn tược nông nghiệp loại 2a hoặc loại 1b theo Đạo Luật Minnesota § 273.13; hoặc là
- d) giá trị thị trường ước tính của bất động sản nêu trong đơn kiến nghị do người đánh giá đưa ra là dưới \$300.000.

Nếu ít nhất một trong những điều kiện này được đáp ứng, quý vị có thể nộp đơn kiến nghị tại Bộ Phận Phụ Trách Các Khiếu Kiện Nhỏ hoặc Bộ Phận Thông Thường. Nếu không, quý vị chỉ có thể nộp đơn tại Bộ Phận Thông Thường. Nếu quý vị viện dẫn quyền tài phán và nộp đơn kiến nghị tại tòa án khu vực, quý vị không có tùy chọn để chọn Bộ Phận Phụ Trách Các Khiếu Kiện Nhỏ. Nếu đơn kiến nghị của quý vị sau đó được chuyển lên tòa án thuế, quý vị có thể chọn Bộ Phận Phụ Trách Các Khiếu Kiện Nhỏ tại thời điểm đó, với điều kiện là vụ án của quý vị đáp ứng các yêu cầu về quyền tài phán.

Ô 3. Địa điểm của bất động sản (Property Location). Điền cả thành phố/thị trấn và quận nơi bất động sản tọa lạc.

Ô 4a. Quyền lợi của nguyên đơn đối với bất động sản kiến nghị (Petitioner’s Interest in the Subject Property). Đơn kiến nghị về thuế bất động sản có thể được nộp bởi “bất kỳ người nào có bất động sản cá nhân, hoặc bất kỳ bất động sản, quyền, quyền sở hữu, hoặc lợi ích hoặc quyền cầm giữ nào đối với bất kỳ thửa đất nào”. Xem Đạo Luật Minnesota § 278.01, tiểu mục 1(a). Nói chung, nguyên đơn là chủ sở hữu bất động sản. Nếu quý vị không phải là chủ sở hữu bất động sản, quý vị có thể muốn tham khảo ý kiến luật sư để đảm bảo rằng mình có đủ lợi ích đối với bất động sản đó để đưa đơn kiến nghị.

Ô 4b. Bất động sản tạo ra thu nhập (Income-producing Property). Cho biết bất động sản đó là loại tạo ra thu nhập hay không tạo ra thu nhập. Nếu quý vị không chắc bất động sản đó có tạo ra thu nhập hay không, quý vị có thể muốn tham khảo ý kiến luật sư.

Ô 5. Mô tả về bất động sản (Property Description). Quý vị phải đính kèm mô tả bất động sản vào đơn kiến nghị của mình và vào bất kỳ bản sao nào của đơn kiến nghị đó. Bất kỳ tài liệu nào sau đây đều được chấp nhận:

- a) thông báo định giá tranh chấp;
- b) bản kê khai thuế bất động sản; hoặc
- c) bản mô tả pháp lý về bất động sản (bao gồm cả Số ID bất động sản).

Đảm bảo rằng mô tả bất động sản khớp với thành phố/thị trấn và quận được ghi trong Ô 3.

Ô 6. Ngày đánh giá (Assessment Date). Bất động sản được đánh giá vào ngày 2 tháng 1 của một năm nhất định cho các khoản thuế phải nộp cho **năm tiếp theo**. Ví dụ: ngày đánh giá vào ngày 2 tháng 1 năm 2020 là cho các khoản thuế phải nộp vào năm 2021. Năm được liệt kê trong ô trống đầu tiên của ô này phải luôn là một năm trước năm được liệt kê trong ô trống thứ hai. Mẫu thuế bất động sản mà quý vị nhận được từ quận có thể đề cập đến “định giá” thay vì “đánh giá”.

Ô 7. Cơ sở khiếu kiện. Đạo Luật Minnesota § 278.01, tiểu mục 1(a) liệt kê các khiếu kiện mà nguyên đơn có thể phản đối việc định giá thuế bất động sản. Những khiếu kiện này được ghi trong Ô 7. Nếu quý vị khẳng định khiếu kiện đánh giá không công bằng, tòa án sẽ diễn giải việc quý vị

chọn ô đó để đưa vào một phản đối (nếu cần) đối với giá trị thị trường ước tính của bất động sản. Việc này là nhằm bảo vệ quyền lợi của quý vị theo luật Minnesota.

Ô 8. Chữ ký của luật sư (Attorney Signature). Nếu quý vị được luật sư đại diện, hãy điền thông tin vào Ô 8; nếu quý vị tự đại diện cho mình, hãy điền thông tin vào Ô 8a. Chữ ký được đánh máy (thay vì chữ ký viết tay) được chấp nhận cho cả luật sư và các bên tự đại diện và được coi là có giá trị tương đương với chữ ký viết tay ban đầu viết trên giấy. Sử dụng mẫu: /s/ Pat L. Smith.

YÊU CẦU TỔNG ĐẠT. Tổng đạt là thuật ngữ pháp lý có nghĩa là cung cấp chính thức các bản sao đơn kiến nghị của quý vị cho các bên được quy định bởi luật Minnesota. Quý vị phải tổng đạt bản sao đơn kiến nghị của mình, cùng với bản mô tả đính kèm về bất động sản kiến nghị (xem Ô 5) như sau:

- Ba (3) bản sao cho Người đánh giá của quận;
- Một (1) bản sao cho Kiểm toán viên của quận;
- Một (1) bản sao cho Thủ quỹ của quận; và
- Một (1) bản sao cho Ủy viên công tố quận của quận.

Xem Đạo Luật Minnesota § 278.01, tiểu mục 1(a). Xin lưu ý rằng ở các quận nơi Thủ quỹ của quận và Kiểm toán viên của quận ở cùng một văn phòng, quận có thể đưa ra các thông số khác về số lượng bản sao và các viên chức quận phải được tổng đạt. Xem Đạo Luật Minnesota § 278.01, tiểu mục 1(b).

BẰNG CHỨNG TỔNG ĐẠT. Quý vị được yêu cầu nộp đơn kiến nghị cùng với bằng chứng tổng đạt. Xem Đạo luật Minnesota § 278.01, tiểu mục 1(c). Các quy tắc về tổng đạt và bằng chứng tổng đạt được nêu trong Quy tắc 4 của Bộ quy tắc tố tụng dân sự Minnesota. Tuy nhiên, các quận có quyền miễn trừ các yêu cầu này và áp dụng các phương pháp tổng đạt cụ thể của từng quận. Với tư cách là nguyên đơn, quý vị có trách nhiệm đảm bảo rằng mình hiểu các yêu cầu tổng đạt, bao gồm bất kỳ thủ tục thay thế nào do quận của quý vị đưa ra. Quý vị có thể muốn tham khảo ý kiến luật sư nếu quý vị có thắc mắc. Đơn kiến nghị sẽ bị bác bỏ nếu không cung cấp bằng chứng tổng đạt thích hợp.

Các phương pháp phổ biến nhất để thực hiện và chứng minh sự tổng đạt được tóm tắt dưới đây. Lưu ý rằng *chữ ký của chính quý vị, bằng chứng gửi qua Dịch vụ Bưu điện Hoa Kỳ (U.S. Mail) hoặc bản sao email đã gửi đi thường không đủ để thỏa mãn yêu cầu về bằng chứng tổng đạt*; thay vào đó, tòa án yêu cầu chữ ký của cảnh sát trưởng hoặc người tổng đạt trát toà, chữ ký của các viên chức thích hợp của quận (hoặc nhân viên được chỉ định nhận tổng đạt), hoặc giấy miễn trừ tổng đạt có chữ ký hoặc đóng dấu do quận cung cấp.

Hướng dẫn tổng đạt cụ thể của từng quận. Các quận thường cung cấp thông tin liên quan đến việc tổng đạt các kiến nghị về thuế bất động sản (đôi khi được gọi là kháng cáo về thuế bất động sản). Hãy kiểm tra trang web của quận của quý vị để xem liệu quận của quý vị có cung cấp hướng dẫn về cách tổng đạt cho quận các đơn kiến nghị về thuế bất động sản hay không. Quận của quý vị có thể cho phép quý vị gửi đơn kiến nghị qua đường bưu điện hoặc email đến một địa chỉ chỉ định thay cho các yêu cầu tổng đạt chính thức theo Quy tắc 4 của Bộ quy tắc tố tụng dân sự Minnesota. Ví dụ, cả Quận Hennepin và Quận Ramsey đều cho phép nguyên đơn gửi đơn kiến nghị về thuế bất động sản qua email. Sau đó, quận sẽ gửi lại cho quý vị một bản sao có đóng dấu, có đóng dấu điện tử hoặc có chữ ký của đơn kiến nghị của quý vị, trong đó nêu rõ rằng các viên chức thích hợp của quận đã nhận được thông báo về đơn kiến nghị của quý vị và đóng vai trò là

giấy miễn trừ bất kỳ yêu cầu nào của Quy tắc 4. Sau đó, quý vị phải nộp đơn kiến nghị có đóng dấu hoặc chữ ký cho người quản lý toà án khu vực để chứng minh việc tổng đạt. *Việc gửi bằng chứng đã gửi qua đường bưu điện hoặc email không phải là bằng chứng tổng đạt.*

Các phương pháp nhận tổng đạt khác trong trường hợp quận của quý vị không đưa ra hướng dẫn cụ thể nào:

- 1) **Xác nhận tự tổng đạt (Admission of Service).** Quý vị có thể tự mình tổng đạt cho các viên chức quận thích hợp bằng cách giao số lượng bản sao đơn kiến nghị của mình đến các văn phòng quận thích hợp. Các văn phòng này thường nằm trong tòa án quận hoặc trung tâm chính phủ. Sau khi nhận tài liệu, viên chức quận (hoặc một thành viên của văn phòng viên chức quận được chỉ định để nhận tổng đạt) phải ký là đã nhận các bản sao trong ô “Xác Nhận Tự Tổng Đạt (Admission of Service)” ở trang 2 của Mẫu 7. Không điền vào mục “Tuyên Thệ Tổng Đạt Trực Tiếp (Affidavit of Personal Service)” và không tự mình điền vào mục Xác Nhận Tổng Đạt (Admission of Service). (Các) chữ ký trong ô “Xác Nhận Tự Tổng Đạt (Admission of Service)” đóng vai trò là giấy miễn trừ yêu cầu thông thường trong Quy tắc 4.02, đó là việc tổng đạt phải được thực hiện bởi người không phải là bên liên quan của vụ việc. Phương pháp này cho phép thực hiện tổng đạt trực tiếp, nhưng không cho phép gửi tổng đạt qua đường bưu điện.
- 2) **Tổng đạt trực tiếp (Personal Service).** Quý vị có thể thuê người tổng đạt trát toà hoặc liên hệ với văn phòng cảnh sát trưởng để tổng đạt đơn kiến nghị của quý vị cho từng viên chức quận thích hợp. Sau đó, người giao bản sao đơn kiến nghị phải điền vào ô “Tuyên Thệ Tổng Đạt Trực Tiếp (Affidavit of Personal Service)” ở trang 2 của Mẫu 7. *Lưu ý: Phương pháp này thường mất phí và không phải là phương pháp phổ biến để tổng đạt.*
- 3) **Miễn trừ tổng đạt (Waiver of Service).** Ngay cả khi quận của quý vị không cung cấp hướng dẫn cụ thể về cách thức tổng đạt cho quận, thì Quy tắc 4.05 cho phép quý vị yêu cầu quận miễn trừ yêu cầu tổng đạt trực tiếp. Để yêu cầu giấy miễn trừ này, quý vị phải gửi cho quận một bản sao đơn kiến nghị và mẫu miễn trừ tổng đạt, chẳng hạn như Mẫu 22B (hoặc bất kỳ mẫu nào khác đáp ứng các yêu cầu của Quy tắc 4.05). Mẫu 22B có sẵn trên trang web của tòa án. Sau đó, quý vị phải nộp mẫu miễn trừ tổng đạt đã được gửi lại có chữ ký cùng với đơn kiến nghị của quý vị để làm bằng chứng rằng quận đã miễn trừ tổng đạt. *Bằng chứng gửi qua đường bưu điện, chẳng hạn như giấy biên nhận gửi qua đường bưu điện USPS được chứng nhận, không phải là bằng chứng tổng đạt.*

Lưu ý về Miễn Trừ Tổng Đạt: Quận không *bắt buộc* phải miễn trừ tổng đạt. Nếu quận không gửi lại mẫu miễn trừ tổng đạt và xác nhận có chữ ký, quý vị vẫn phải tổng đạt đơn kiến nghị bằng cách đã được mô tả trong đoạn (1) (bằng cách điền vào ô “Xác Nhận Tự Tổng Đạt (Admission of Service)”) hoặc trong đoạn (2) (bằng cách điền vào ô “Tuyên Thệ Tổng Đạt Trực Tiếp (Affidavit of Personal Service)”). Tuy nhiên, nếu các viên chức quận không gửi lại mẫu miễn trừ tổng đạt trong vòng ba mươi ngày như được nêu trong Bộ quy tắc tổ tụng dân sự Minnesota, họ sẽ phải chịu trách nhiệm về các chi phí mà quý vị phải trả cho việc thực hiện tổng đạt, bao gồm cả phí luật sư hợp lý cho bất kỳ đề xuất nào cần thiết để thu được các chi phí đó. Mặc dù Quy tắc 4.05 được thiết kế để giảm chi phí tổng đạt, nhưng quý vị phải cho quận đủ thời gian để gửi lại mẫu miễn trừ tổng đạt trước thời hạn 30 tháng 4.

Sau khi quý vị nộp đơn kiến nghị:

- 1) **Thanh toán khoản thuế đang chờ giải quyết kiến nghị.** Mặc dù quý vị đang tranh chấp về các khoản thuế bất động sản của mình, nhưng quý vị phải trả một phần thuế nhất định khi đến hạn. *Xem Đạo Luật Minnesota § 278.03, tiểu mục 1 (xác định tỷ lệ phần trăm thuế tối thiểu). Việc không nộp thuế đúng hạn sẽ dẫn đến việc đơn kiện của quý vị tự động bị bác bỏ.* Đơn kiến nghị có thể được phục hồi khi thanh toán. Bất kỳ khoản thuế nào nộp thừa sẽ được hoàn lại cùng với lãi suất.
- 2) **Các yêu cầu đối với bất động sản tạo ra thu nhập.** Nếu đơn kiến nghị liên quan đến bất động sản tạo ra thu nhập, quý vị phải đáp ứng hai yêu cầu bổ sung sau khi tổng đạt và nộp đơn kiến nghị. *Xem Đạo Luật Minnesota § 278.05, tiểu mục 6.*
- 3) **Thử phân giải đơn kiến nghị mà không cần xét xử.** Nhiều trường hợp được phân giải mà không cần xét xử.
 - a) **Dàn xếp.** Mặc dù trước đây quý vị có thể đã liên hệ với quận liên quan đến đánh giá của mình, nhưng quý vị nên liên lạc lại sau khi đơn kiến nghị được nộp. Ở hầu hết các quận, quý vị có thể liên hệ với Người Đánh Giá phụ trách khu vực của mình để xem liệu quý vị có thể phân giải vụ việc của mình trước khi xét xử hay không. Giải thích lý do tại sao đơn kiến nghị được nộp và lý do quý vị nghĩ rằng đánh giá nên được thay đổi. Một số Người Đánh Giá Của Quận không có thẩm quyền để thương lượng dàn xếp về thuế bất động sản. Nếu Người Đánh Giá của quý vị không quen với việc xử lý các kiến nghị về thuế bất động sản hoặc nếu quý vị không thể liên hệ với Người Đánh Giá phụ trách khu vực của mình, vui lòng liên hệ với Văn Phòng Ủy Viên Công Tố Quận. Nếu quý vị đạt được thỏa thuận để dàn xếp vụ việc, Văn Phòng Ủy Viên Công Tố Quận thường chuẩn bị tài liệu dàn xếp để quý vị ký.
 - b) **Bác bỏ đơn.** Quý vị có thể quyết định rằng mình không muốn tiến hành kiến nghị. Nếu quý vị dàn xếp vụ kiện hoặc nếu quý vị quyết định bác bỏ vụ kiện của mình, hãy liên hệ với Tòa Án Thuế theo số (651) 539-3260 hoặc info@taxcourt.state.mn.us ngay lập tức. *Quý vị phải thông báo cho Tòa Án Thuế trước ngày phiên xét xử được xếp lịch, nếu không quý vị có thể phải chịu phí thư ký tòa án hoặc tiền phạt.*
- 4) **Xếp lịch.** Sau khi quý vị đã nộp đơn kiến nghị về thuế bất động sản, quý vị sẽ nhận được lệnh từ Tòa Án Thuế có ghi một số thời hạn. Chúng bao gồm thời hạn để các bên yêu cầu nhau cung cấp thông tin và tài liệu về vụ án của họ (khám phá), thuê nhân chứng chuyên môn (thẩm định viên) và trao đổi bản sao tài liệu thẩm định, nộp một số tài liệu nhất định cho tòa án trước khi xét xử và ngày xét xử. Đây là lệnh của tòa án và thời hạn nêu trong đó mang tính bắt buộc. Lệnh này sẽ được gửi đến địa chỉ của nguyên đơn hoặc luật sư của nguyên đơn ghi trên đơn kiến nghị. Nếu quý vị chuyển đi, quý vị có trách nhiệm thông báo cho Tòa Án Thuế về địa chỉ mới của mình. Nếu việc trao đổi thông tin đó không giải quyết được vụ việc, lệnh này sẽ yêu cầu quý vị và quận cùng cung cấp thông tin cho Tòa Án Thuế để giúp lên lịch xét xử. Quý vị sẽ nhận được thông báo bằng văn bản về ngày, giờ và địa điểm xét xử.

Thông tin trong các hướng dẫn này nhằm cung cấp thông tin và mang tính thiết thực cho các đương sự tự đại diện cho mình và không phải là lời khuyên pháp lý, cũng không phải để thay thế cho việc xin lời khuyên pháp lý từ luật sư. Tòa án đặc biệt khuyến khích quý vị tìm kiếm cố vấn pháp lý khi nộp hồ sơ tại Tòa Án Thuế Minnesota.