

Bản án số: 53/2019/DS-PT

Ngày: 25-3-2019

V/v “Tranh chấp đòi tài sản là
quyền sử dụng đất và nhà ở”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Mai.

Các Thẩm phán: Bà Đặng Thị Đồng;
Bà Nguyễn Thanh Minh Châu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Oanh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

Ông Trần Văn Sự, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 25 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 282/2018/TLPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2018, về việc “Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2018/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 25/2019/QĐ-PT ngày 29 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị M, sinh năm 1943; cư trú tại: Số 702/123, đường ĐBP, Phường 10, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Trương Quốc P, sinh năm 1973; cư trú tại: Ấp TN, xã TĐ, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, theo Văn bản ủy quyền số: 05913 ngày 18-4-2018; có mặt.

- *Bị đơn:* Chị Ngô Thị Kim V, sinh năm 1962; cư trú tại: Số 390, Quốc lộ 22 B, khu phố Nội ô A, thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Anh Lê Phước V, sinh năm 1962; cư trú tại: số 390, Quốc lộ 22 B, khu phố Nội ô A, thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn, bà Trần Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bà Trần Thị M và người đại diện theo ủy quyền của bà M trình bày:

Chị ruột của bà là bà Trần Thị B chết ngày 25-6-2009 có lập di chúc để lại cho bà được hưởng phần đất ở diện tích 104,31 m² và căn nhà trên đất. Sau khi bà B chết, bà làm thủ tục nhận di sản thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31-5-2011 với diện tích 125,6 m². Khi bà B còn sống, do thấy em ruột là bà Trần Thị Th có hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên bà B cho con bà Th là chị Ngô Thị Kim V ở nhờ. Sau khi bà B chết, bà làm thủ tục nhận di sản của bà B thì chị V khiếu nại cho rằng phần nhà, đất bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 01 phần đất diện tích 60 m² là của bà Th nên Ủy ban nhân dân huyện GD đã ra quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà. Sau đó, bà khởi kiện vụ án hành chính đối với quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện GD. Quá trình giải quyết, do tuổi cao, sức yếu, bà chấp nhận hòa giải với chị V, giao cho chị V 60 m² đất nên Ủy ban nhân dân huyện GD cấp cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 59,3 m² và cấp cho chị V giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 60 m². Tuy hòa giải xong nhưng chị V ngăn cản không cho bà sử dụng nhà và đất của bà, vợ chồng chị V tiếp tục sử dụng nhà, đất của bà cho đến nay.

Nay bà yêu cầu vợ chồng chị V phải trả nhà, đất gồm: Căn nhà trước giáp đường Quốc lộ 22 B diện tích 27,8 m² (nhà cấp 4B) và căn nhà giữa diện tích 27,3 m² (nhà cấp 4A) trên phần đất diện tích 59,3 m², thửa số 376, tờ bản đồ số 26, tại khu phố Nội ô A, thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

Đối với yêu cầu khởi kiện của chị V về việc yêu cầu bà phải thanh toán cho chị V các khoản tiền gồm: Tiền công chăm sóc, nuôi dưỡng cụ Đoàn Thị Ch, (mẹ ruột của bà, là bà Ngoại chị V), bà N (là em ruột của bà, là dì ruột chị V), bà B; tiền sửa chữa, xây mới nhà ở và tiền công sức gìn giữ hai căn nhà nêu trên, bà không chấp nhận yêu cầu nào vì việc chăm sóc, nuôi dưỡng bà B và những người thân của bà B là bổn phận của chị V, bà cũng có bỏ ra chi phí để chăm sóc, nuôi dưỡng khi bà B bị bệnh, nằm bệnh viện, phần còn lại là tiền của bà B, chị V chỉ là người trực tiếp bỏ công chăm sóc cho bà B; vợ chồng chị V ở nhờ nhà của bà B nên có trách nhiệm cải tạo, sửa chữa nhà.

Tại đơn khởi kiện ngày 26-3-2018 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, chị Ngô Thị Kim V trình bày:

Chị thừa nhận 59,3 m² đất và căn nhà trước giáp đường Quốc lộ 22B là của bà M. Tuy nhiên, năm 1997 bà B kêu chị đến sống chung, đến cuối năm 2000 căn nhà giáp đường Quốc lộ 22 B xuống cấp nên chị phải sửa chữa lại; đầu năm 2001, bà Trần Thị N đến sống chung với bà B đến năm 2005 thì chết; năm 2007, vợ chồng chị xây mới nhà giữa diện tích 27,3 m². Do đó, chị đồng ý giao trả nhà, đất

cho bà M nhưng yêu cầu bà M phải thanh toán cho chị số tiền 600.000.000 đồng gồm: Tiền sửa chữa nhà trước giáp đường Quốc lộ 22B là 26.521.000 đồng và tiền xây mới nhà giữa là 52.667.000 đồng theo giá mà hai bên thỏa thuận; tiền công sức gìn giữ hai căn nhà số tiền là 270.812.000 đồng; tiền nuôi dưỡng, công chăm sóc cụ Đoàn Thị Ch 48 tháng số tiền 43.200.000 đồng, bà N 60 tháng là 90.000.000 đồng, bà B 42 tháng là 117.600.000 đồng.

Bà M đã có nhà ở ổn định tại Thành phố Hồ Chí Minh; nhà và đất bà M hưởng thừa kế của bà B nằm ở phía trước giáp đường Quốc lộ 22B, trong khi đó đất của chị nằm ở phía sau liền kề không có lối đi ra nên chị yêu cầu được quyền sử dụng đất và sở hữu nhà, đồng ý thanh toán lại cho bà M số tiền 800.000.000 đồng.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 74/2018/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định

Căn cứ vào Điều 256, 637, 640 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 12, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M đòi lại tài sản căn nhà liền kề giáp đường (nhà ở giữa) xây dựng năm 2007 diện tích 27,3 m², đối với bị đơn bà Ngô Thị Kim V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Phước V.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Ngô Thị Kim V yêu cầu bà Trần Thị M thanh toán 467.600.000 đồng tiền công gìn giữ quản lý tài sản, nuôi dưỡng bà Trần Thị B.

3. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Kim V yêu cầu chị Trần Thị M thanh toán 133.200.000 đồng tiền công chăm sóc nuôi dưỡng cụ Đoàn Thị Ch và bà Trần Thị N.

4. Công nhận cho bà Ngô Thị Kim V và ông Lê Phước V được quyền sử dụng 59,3 m² đất thửa 376 tờ bản đồ 26 tại số 390, Quốc lộ 22B, khu phố Nội ô A, thị trấn GD và được quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm hai căn nhà: căn nhà giáp đường Quốc lộ 22B diện tích 27,8 m², xây gạch và xi măng, trần lợp tấm mũ đã hư hỏng, tường phía nam là tường mượn, mái lợp tole, nền lát gạch men, cửa kéo sắt; căn nhà liền kề giáp đường (nhà ở giữa) diện tích 27,3 m², móng, cột và tường xây gạch và xi măng, nền lát gạch men, mái lợp tole; có tứ cận như sau: Đông giáp Quốc lộ 22B dài 3,05m, Tây giáp đất bà Ngô Thị Kim V dài 3,03m, Nam giáp đất ông Thúc dài 19,27m, Bắc giáp đất bà Vui dài 19,35m.

5. Buộc bà Ngô Thị Kim V và ông Lê Phước V phải thanh toán lại cho bà Trần Thị M số tiền 1.271.988.000 (Một tỷ, hai trăm bảy mươi một triệu, chín trăm tám mươi tám nghìn) đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 09 tháng 11 năm 2018, nguyên đơn bà Trần Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp cho bà M trình bày: Bà M chấp nhận thanh toán cho bà Vân giá trị 02 căn nhà trên đất như bản án sơ thẩm đã quyết định, các vấn đề còn lại không đồng ý như cấp sơ thẩm đã xét xử, yêu cầu sửa bản án, không chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bà M. Sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, anh Nguyễn Phước V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nói trên.

[2] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với số tiền thanh toán giá trị hai căn nhà 4A, 4B cho chị V, Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút kháng cáo của nguyên đơn đối với phần này.

[3] Xét kháng cáo của bà M:

[3.1] Bà M yêu cầu chị V trả cho bà quyền sử dụng đất có diện tích 59,3 m² thửa đất số 376, tờ bản đồ số 26, tại khu phố Nội ô A, thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh và hai căn nhà trên đất gồm nhà cấp 4B có diện tích 27,8 m² và nhà cấp 4A (cách cấp 4B một sân phơi nắng) có diện tích 27,3 m². Cấp sơ thẩm buộc chị V, anh V trả lại tài sản cho bà M bằng giá trị và tiếp tục giao nhà, đất trên cho chị V, anh V sở hữu, sử dụng là có căn cứ vì phần đất của bà B và bà Th (sau đó là chị V đứng tên) có chiều ngang chỉ 3,05 m, từ trước đến nay đều sử dụng chung, đất chị V ở phía sau, không có lối đi riêng; khi bà B còn sống cũng đồng ý cho chị V, anh V xây dựng nhà ở trên 2 phần đất gồm nhà ở nằm trên phần đất bà B để lại cho bà M, còn phần công trình phụ nằm trên đất của chị V, do đó, giao nhà, đất cho bà M sẽ không đảm bảo giá trị sử dụng của căn nhà. Mặt khác, vợ chồng chị V, anh V sinh sống trên nhà, đất tranh chấp từ năm 2005 đến nay không có chỗ ở nào khác,

bà M đã có chỗ ở ổn định tại Thành phố Hồ Chí Minh, nên cấp sơ thẩm giao nhà đất cho vợ chồng chị V, anh V là có căn cứ và phù hợp với thực tế.

[3.2] Xét yêu cầu thanh toán công sức quản lý, gìn giữ tài sản: Chị V thừa nhận về sinh sống cùng bà B từ năm 1997, chị V kết hôn và sinh sống cùng chồng, con tại nhà bà B đến năm 2009, bà B mới mất; hơn nữa, chị V đã sửa chữa, xây dựng lại 02 căn nhà để sử dụng là đã được hưởng lợi từ tài sản của bà B, bà M, nay được tiếp tục sử dụng nhà và đất này, do đó, chị V yêu cầu tính công sức quản lý, gìn giữ tài sản từ năm 1997 đến nay là không có căn cứ chấp nhận. Cấp sơ thẩm buộc bà M thanh toán tiền công sức gìn giữ cho chị V là chưa xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các tình tiết của vụ án. Cần sửa bản án sơ thẩm về phần này.

[3.3] Xét yêu cầu tính công sức chăm sóc, nuôi dưỡng bà B: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm có căn cứ xác định, bà B bị bệnh, nằm bệnh viện phải điều trị. Bà M thừa nhận chị V sống cùng bà B từ năm 1997 và là người trực tiếp chăm sóc bà B lúc bà B bị bệnh, còn bà chịu chi phí khám, chữa bệnh cho bà B. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị V trình bày, năm 2005, chị V kết hôn với anh V, cùng sinh sống và cùng nhau chăm sóc bà B, do đó, có căn cứ buộc bà M thanh toán cho chị V, anh V chi phí chăm sóc, nuôi dưỡng bà B đúng với quy định tại Điều 637 Bộ luật Dân sự năm 2005, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M.

[4] Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót như sau: Bà M yêu cầu chị V trả quyền sử dụng đất và 02 căn nhà cấp 4B, nhà cấp 4A trên đất, chị V không đồng ý mà cho rằng căn nhà cấp 4B của bà B chị đã sửa chữa lại, căn nhà cấp 4A là của vợ chồng chị xây mới, yêu cầu bà M phải thanh toán chi phí sửa chữa nhà và chi phí xây nhà mới nhưng cấp sơ thẩm nhận định không có tranh chấp về đất và nhà cấp 4B là không đúng. Do đó, cấp sơ thẩm vừa buộc bà M thanh toán tiền sửa chữa nhà cấp 4B cho chị V vừa giao nhà, đất tranh chấp cho chị V, anh V sở hữu, sử dụng và buộc thanh toán bằng giá trị cho bà M nhưng cấp sơ thẩm lại không tuyên chấp nhận chấp nhận yêu cầu nào của bà M; từ đó, không tuyên buộc chị V, anh V phải chịu án phí đối với số tiền này là không đúng với quy định tại Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Đối với khoản tiền bà M phải thanh toán cho chị V công sức chăm sóc, nuôi dưỡng bà B là yêu cầu độc lập nhưng cấp sơ thẩm tuyên khấu trừ vào giá trị nhà, đất chị V, anh V phải thanh toán cho bà M là không đúng.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ; có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của bà M, sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí: Bà M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm: Chị V, anh V phải chịu án phí dân sự trên phần giá trị tài sản phải thanh toán cho bà M là 1.660.400.000 đồng (36.000.000 đồng + 3% x 860.400.000 đồng = 61.812.000 đồng) và án phí dân sự sơ thẩm phần yêu cầu không được chấp nhận gồm tiền công chăm sóc nuôi dưỡng cụ Đoàn Thị Ch và bà Trần Thị N và tiền công sức quản lý, gìn giữ tài sản. Tổng cộng 404.012.000 đồng x 5% = 20.200.600 đồng. Tổng cộng 82.012.600 đồng.

Bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền nuôi dưỡng, chăm sóc bà B nhưng do bà M là người cao tuổi, có đơn yêu cầu được miễn án phí nên bà M được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 256, 637, 640 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 12, 27, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị M. Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và nhà đối với chị Ngô Thị Kim V, anh Lê Phước V.

Chị Ngô Thị Kim V và anh Lê Phước V được quyền sử dụng 59,3 m² đất thửa 376, tờ bản đồ 26 tại số 390, Quốc lộ 22B, khu phố Nội Ô A, thị trấn GD và được quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm hai căn nhà: Căn nhà giáp đường Quốc lộ 22B (nhà cấp 4B) diện tích 27,8 m², xây gạch và xi măng, tường phía nam là tường mượn, mái lợp tole, nền lát gạch men, cửa kéo sắt; căn nhà liền kề giáp đường (nhà cấp 4A) diện tích 27,3 m², móng, cột và tường xây gạch và xi măng, nền lát gạch men, mái lợp tole; đất có tứ cận như sau:

Đông giáp Quốc lộ 22B dài 3,05m; Tây giáp đất chị Ngô Thị Kim V dài 3,03m; Nam giáp đất ông Thúc dài 19,27m; Bắc giáp đất bà V dài 19,35m. (có sơ đồ kèm theo).

Buộc chị Ngô Thị Kim V và anh Lê Phước V thanh toán lại cho bà Trần Thị M số tiền 1.660.400.000 đồng (một tỷ, sáu trăm sáu mươi triệu, bốn trăm nghìn đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Ngô Thị Kim V đối với bà Trần Thị M, buộc bà M thanh toán cho chị V, anh V tiền nuôi dưỡng, công chăm sóc bà Trần Thị B số tiền là 117.600.000 đồng (một trăm mười bảy triệu, sáu trăm nghìn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Ngô Thị Kim V yêu cầu bà Trần Thị M thanh toán 133.200.000 đồng tiền công chăm sóc, nuôi dưỡng cụ Đoàn Thị Ch và bà Trần Thị N và số tiền 270.812.000 đồng tiền công sức quản lý, gìn giữ tài sản.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Án phí:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Ngô Thị Kim V và anh Lê Phước V phải chịu 82.012.600 đồng đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ 14.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà Vân đã nộp theo biên lai thu tiền số 0013296 ngày 05-4-2018 của Chi cục Thi hành án huyện Gò Dầu, chị Ngô Thị Kim V còn phải nộp 68.012.600 đồng (sáu mươi tám triệu, không trăm mười hai nghìn, sáu trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà M được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Trần Thị M 11.013.600 đồng (mười một triệu không trăm ba mươi ba nghìn, sáu trăm đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0013017 ngày 19-01-2018 của Chi cục Thi hành án huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà M không phải chịu.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND huyện Gò Dầu;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADS huyện Gò Dầu;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án (Oanh).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Võ Thị Hồng Mai