合同编号：

**农村土地经营权流转（出租）合同**

**（示范文本）**

农业农村部

 制定

国家市场监督管理总局

2023年 月

**使 用 说 明**

一、本合同为示范文本，由农业农村部与国家市场监督管理总局联合制定，供农村土地经营权出租（转包）或者其他方式流转的当事人签订合同时参照使用。

二、合同签订前，双方当事人应当仔细阅读本合同内容，特别是其中具有选择性、补充性、填充性、修改性的内容；对合同中的专业用词理解不一致的，可向当地农业农村主管部门或农村经营管理部门咨询。

三、本合同文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或者补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或者删减。合同签订生效后,未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

四、双方当事人应当结合具体情况选择本合同协议条款中所提供的选择项，在选择项前的□打√。

五、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

六、当事人订立合同的，应当在合同书上签字、盖章或者按指印。

七、统一社会信用代码，自然人填写身份证号码，市场主体填写市场监管部门赋予的统一社会信用代码，农村集体经济组织填写农业农村部门赋予的统一社会信用代码。

八、本合同编号由县级以上农业农村主管部门或农村经营管理部门按统一规则填写。

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国农村土地承包法》和《农村土地经营权流转管理办法》等相关法律法规，本着平等、自愿、公平、诚信的原则，经甲乙双方协商一致，就土地经营权出租事宜，签订本合同。

一、当事人

甲方（出租方）： 统一社会信用代码:

法定代表人（负责人/农户代表人）：

身份证号码：

联系地址： 联系电话：

经营主体类型：□自然人□农村承包经营户□农民专业合作社

□家庭农场 ☑农村集体经济组织 □企业法人 □事业单位法人

□其他

乙方（承租方）： 统一社会信用代码：

法定代表人（负责人/农户代表人）：

身份证号码：

联系地址： 联系电话：

经营主体类型：□自然人□农村承包经营户□农民专业合作社

□家庭农场 □农村集体经济组织 □企业法人 □事业单位法人

□其他

二、租赁物

（一）经自愿协商，甲方将 亩土地经营权（具体见下表及附图）出租给乙方。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 地块名称 | 地块代码 | 四至界限 | 面积（亩） | 质量等级 | 土地类型 | 土地承包合同代码 | 备注 |
|  |
| 东 | 南 | 西 | 北 |
| 1 | “大地” |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

（可另附页）

（二）出租土地上的附属建筑和资产情况现状描述：

出租时地上附属建筑和资产处置方式描述（可另附件）：

三、土地用途

出租土地用途为 耕作 。

四、租赁期限

租赁期限共 10 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

五、出租土地交付时间

甲乙双方应于 年 月 日前完成土地交付。

六、租金及支付方式

乙方按第 1 种形式向甲方支付租金，先交租后使用，租金不含税费，甲方开具收据后如需开具发票，发票税费由乙方负责。

1.分期付款方式。租金按照 元/亩计算，合计人民币 元/年（大写： ）。乙方须于 （当）年 月 1日前支付当年租金。

2.一次性付款方式。租金按 元/亩•年计算，共计人民币 元，（大写： ）。乙方须于 年 月 日前支付全部租金。

3.租金变动：根据当地土地流转价格水平，每 3 年调整一次租金。具体调整方式： 每三年按前一个三年的租金标准递增15% 。

七、甲方的权利和义务

**（一）甲方的权利**

1.要求乙方按合同约定支付租金和押金¥ 元（大写： ），乙方未支付押金及租金的，甲方有权不予交付土地；

2.监督乙方按合同约定的用途依法合理利用和保护出租土地；

3.制止乙方损害出租土地和农业资源的行为，如因乙方令出租土地造成任何损害、损失，甲方有权立即终止合同、收回土地、没收押金，并有权要求乙方支付土地复耕的费用；

4.租赁期限届满后收回土地经营权；

5.法律、法规、规章、政策规定或者当事人约定的其他权利。

**（二）甲方的义务**

1.按照合同约定交付出租土地；

2.不得干涉和妨碍乙方依法进行的农业生产经营活动；

3.合同期内，如有第三方对该片发包土地的权属提出争议，由甲方负责理顺。

4.法律、法规、规章规定或者当事人约定的其他义务。

八、乙方的权利和义务

**（一）乙方的权利**

1.要求甲方按照合同约定交付出租土地；

2.在合同约定的期限内，依法享有出租土地占有、使用、收益的权利，有权自主组织生产经营和处置产品；

3.该出租土地被征收、征用、占用的，有权依法获得地上附着物和青苗等补偿费用；

4.经甲方书面同意，乙方依法投资改良土壤，建设农业生产附属、配套设施，及农业生产中直接用于作物种植和畜禽水产养殖设施的，土地经营权租赁合同未到期由甲方依法提前收回出租土地时，乙方有权获得合理补偿；

5.租赁期限届满，有权在同等条件下优先承租；

6.法律、法规、规章规定或者当事人约定的其他权利。

**（二）乙方的义务**

1.按照合同约定及时接收出租土地并向甲方支付租金；

2.配合做好土地经营权出租的资格审查、项目审核工作，并做好风险防范；

3.在法律法规政策规定和合同约定允许范围内合理利用出租土地，应自觉将土地用于耕作用途，确保农地农用，优先用于粮食生产，未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变上述用途，如有违反，一切责任由乙方承担。如需搭棚或建建筑物，必须符合石角镇国土、规划、北江大堤管理所等有关部门的相关要求。出租土地所需水电由乙方自行解决，不得弃耕抛荒，不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境，不得从事违反国家各项法律法规的经营活动，如有违反，一切责任由乙方承担；

4.应当依照有关法律法规保护出租土地，禁止改变出租土地的农业用途，禁止占用出租土地建窑、建坟或者擅自在出租土地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等，禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼；

5.法律、法规、规章规定或者当事人约定的其他义务。

九、其他约定

1.乙方向甲方缴纳押金，合同期满且乙方无违约情形的，在乙方把所租赁的耕地上杂物清理完毕后，甲方将押金无息退回给乙方，如合同期满乙方没有将杂物清理完毕的或乙方违约的，此押金归甲方所有。

4.本合同期限内，出租土地因被依法征收、征用时，乙方必须无条件服从，双方终止合同，均不作违约处理，土地补偿款归甲方，青苗及地上的附作物补偿款归乙方，乙方不得以任何借口阻挠，不能破坏土地。

5.本合同履行中，如遇自然灾害等不可抗力因素造成乙方经营受损失的，由乙方自行处理，与甲方无关。

6.双方同意按本合同首部记载的地址为合法的送达地址，该等送达地址适用范围包括但不限于各类告知书、通知书、工作联系单、协议文件、催收文书、诉讼文书，送达主体可以是合同双方、人民法院及各行政机关，送达主体按照上述送达地址进行送达，视为有效送达，采用邮寄送达的，双方代理人、工作人员或代理人近亲属签收之日视为送达之日；拒收所邮寄的文书的，文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情況之日视为送达之日。送达地址、受送达人、联系方式发生变更的，变更一方应在变更后3日内书面通知对方，因送达地址变更后未及时书面告知，导致各类文书未能实际接收的，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接自送达的，送达人当场在送达回证上记明情況之日视为送达之日；履行先送达地址变更通知义务的，以变更后的送达地址为有效送达地址。

十、合同变更、解除和终止

（一）合同有效期间，因自然灾害等不可抗力因素致使合同全部不能履行时，双方可以协商变更或解除本合同；致使合同部分不能履行的，其他部分继续履行，租金作相应调整。合同有效期内，未经甲方同意，乙方不得转租给第三方。否则视为乙方违约，乙方应承担相应的违约责任

（二）合同期满后，如乙方继续经营该出租土地，在同等条件下，乙方享有优先权。如乙方不再继续经营，在合同期满后 日内将原出租的土地交还给甲方。

（三）合同期满后，租赁期间乙方投资建设的附属、配套设施等固定资产（指不动产，不能拆除部分）的处置方式：归甲方所有，乙方不得毁坏和不能未经甲方同意自行拆走，也不能提出减免租金。乙方投资的动产及可以拆除的临时构筑物应在合同期满之日起三十日内自行清理，逾期清理的，视为乙方弃置，甲方有权任意处理，如因此产生清理费用的，由乙方全额承担。

十一、违约责任

（一）承包期内，若乙方提前解除本合同，需提前两个月书面通知甲方，所交押金不予退还，并需向甲方支付¥ 元作为违约金，乙方所投资的不动产及动产均归甲方所有。若甲方提前解除本合同，需提前两个月书面通知乙方，并向乙方退还押金以及剩余未发生的租金。

（二） 若乙方中途违约的，乙方所投资的不动产及动产均归甲方所有，甲方无需补偿给乙方，乙方还需赔偿给甲方造成的实际损失。

（三）乙方应按照合同规定按时足额向甲方支付租金，逾期超过30日仍未付清当年度租金给甲方，作乙方违约处理，甲方有权解除合同，收回土地，并有权没收地上建筑物、构筑物、青苗等，乙方应承担违约责任。

（四）乙方擅自改变出租土地的农业用途、弃耕抛荒连续两年以上、给出租土地造成严重损害或者严重破坏土地生态环境以及有其他严重违约行为的，甲方有权解除合同、收回该土地经营权，并要求乙方赔偿损失。

（五）任何一方违约，违约方应当承担守约方为主张权利而支出的律师费、诉讼费、保全费、为申请保全而支付出的保函费和相关手续费以及其他合理费用。

十二、合同争议解决方式

本合同发生争议的，甲乙双方可以协商解决，也可以请求居民委员会、乡（镇、街）人民政府等调解解决。当事人不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以直接向合同履行地人民法院起诉。

十三、 附则

（一）本合同未尽事宜，经甲方、乙方协商一致后可签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

（二）本合同自双方签字盖章之日起生效。本合同一式 三 份，由甲方、乙方、乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门，各执一份。

甲方： 乙方：

法定代表人（负责人/农户代表人）签字： 法定代表人（负责人/农户代表人）签字：

签订时间： 年 月 日 签订时间： 年 月 日

签订地点： 签订地点：

附件清单：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 附件名称 | 是否具备 | 页数 | 备注 |
| 1 | 甲方、乙方的证件复印件 |  |  |  |
| 2 | 代办授权委托书和证件复印件 |  |  |  |
| 3 | 出租土地四至范围附图 |  |  |  |
| 4 | 出租土地的权属证明 |  |  |  |
| 5 | 村民会议决议书及公示材料 |  |  |  |
| 6 | 附属建筑及设施清单 |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 共计 份， 页。 |