**土地流转合同**

**签订时间：**

**土地流转合同**

**甲方（流出方）:**

**乙方（流入方）:**

双方同意对甲方享有承包经营权、使用权的土地在有效期限内进行流转，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》、《中华人民共和国农村土地承包经营权流转管理办法》及其它有关法律法规的规定，本着公正、平等、自愿、互利、有偿的原则，经双方充分协商，订立本合同。

**一、流转标的**

甲方同意将其承包经营的位于清远市清新区山塘镇 **一类地**共 亩、**二类地（冬瓜地）**共 亩，合共 亩。土地的承包经营权流转给乙方从事生产经营。（具体面积按乙方对该土地实际可进行耕作面积为准，租金按双方确认的耕作面积计算）。

**二、流转土地方式、用途**

甲方采用出租的方式将其承包经营的土地流转给乙方经营。乙方不得改变流转土地用途，不得用于非农生产。

**三、土地承包经营权流转的期限和起止日期**

双方约定土地经营权流转期限为拾年个月，从2024 年 7 月 1 日起至 2034 年 6 月 30 日止，期限不得超过承包土地的期限。

**四、流转土地的种类、面积、等级、位置**

甲方将承包的耕地清远市清新区山塘镇 **一类地**共 亩、**二类地（冬瓜地）**共 亩，合共 亩。流转给乙方，该土地详情见(附件）

**五、流转价款、补偿费用及支付方式、时间**

（一）土地流转价款**一类地**；第 一 至第 十 年土地流转价款为每年 650 元/亩，合共 元/年；**二类地**（冬瓜地）第 一 至第 十 年土地流转价款为每年 元/亩，合共 元/年。

（二）土地流转价款每年支付 1 次，时间为每年 7 月 1 日前，乙方将当年土地流转价款支付给甲方。

（三）乙方同意第一年开荒确定面积后15天内按照 200 元/亩支付押金并支付第一年的租金，合共 元。同时约定：①如因不可抗力因素导致合同被解除、撤销或终止，成本合同不再履行，则甲方须于合同解除或终止30日内退还上述押金给乙方；②上述押金在第十年自动抵扣为乙方当年应支付给甲方土地流转价款，剩余部分 2033 年的 7月 1 日前支付。

（四）承包款收款账户信息：

开户名：

开户行：

账户：

**六、土地交付、收回的时间与方式**

甲方应于 2024年 7 月1日前流转土地交付乙方。 乙方应于 2034 年 6 月30 日前将流转土地交回甲方。

交付、交回方式为 现场交付 。并由双方指定的第三人 / 予以鉴证。

**七、甲方的权利和义务**

（一）按照合同规定收取土地流转费，按照合同约定的期限交付、收回流转的土地。

（二）协助和督促乙方按合同行使土地经营权，合理、环保正常使用土地，协助解决该土地在使用中产生的用水、用电、道路、边界及其他方面的纠纷，不得干预乙方正常的生产活动。

（三）土地耕种过过程中，发生纠纷，由甲方负责处理。

**八、乙方的权利和义务**

（一）按合同约定流转的土地具有在国家法律、法规和政策允许范围内，从事生产经营活动的自主生产经营权，经营决策权，产品收益、处置权。

（二）按照合同规定按时足额交纳土地流转费用，不得擅自改变流转土地用途，不得使其荒芜，不得对土地、水源、农田水利设施进行毁灭性、破坏性、伤害性的操作和生产。履约期间不能依法保护，造成损失的，乙方自行承担责任。

（三）乙方对上述土地发现没有耕作条件的地块（如机械塌陷、内涝、不能正常灌排水、或超出所种植作物的成本才能使用的），乙方及时向甲方反映。

（四）未经甲方同意或终止合同，土地不得擅自流转。

**九、合同的变更和解除**

有下列情况之一者，本合同可以变更或解除。

（一）经当事人双方协商一致，又不损害国家、集体和个人利益的；

（二）订立合同所依据的国家政策发生重大调整和变化的；

（三）一方违约或因第三方原因，使合同无法履行的；

（四）乙方丧失经营能力或因市场因素使合同难以履行的；

（五）因不可抗力使合同无法履行的；

**十、违约责任**

（一）甲方不按合同规定时间向乙方交付流转土地，或不完全交付流转土地，应向乙方支付违约金 元。

（二）甲方违约干预乙方生产经营，擅自变更合同，给乙方造成损失的，由甲方承担赔偿责任，同时应支付乙方违约金 元。甲方擅自解除合同的，属于根本违约，应支付乙方和违约金 元并退还押金。

（三）乙方不按时向甲方交付土地流转价款的，未足额缴纳部分按每日千分之三加收滞纳金，流转价款逾期1个月的，甲方有权解除合同并不予退还押金给乙方。

（四）乙方不按合同规定时间向甲方交回流转土地、或不完全交回流转土地，应向甲支付违约金 元。

（五）乙方违背合同规定，给甲方造成损失的，由乙方承担赔偿责任，对于已确定的乙方应赔偿金额，应当在3个月内支付完毕，否则甲方有权解除合同并不予退还押金。

（六）乙方有下列情况之一者，构成严重违约，甲方有权解除合同并不退还押金。

1．不按合同规定用途使用土地的；

2．对土地、水源进行毁灭性、破坏性的操作和生产，荒芜土地的，破坏地上附着物的。

3．不按时交纳土地流转费超过一个月的。

（七）任何一方违约导致诉讼解决纠纷的，违约方应承担守约方支出的诉讼费律师费。

**十一、特别约定**

（一）在合同期内，农业农村部门发放的耕地地力保护补贴仍由甲方享有，其他各类补助、补贴由乙方享有。

（二）本合同在土地流转过程中，如遇国家征用或农业基础设施使用该土地时，双方应无条件服从，并约定由土地所有权人收取国家征用土地补偿费和乙方收取地上种苗、构筑物补偿费。

（三）本合同履约期间，不因集体经济组织的分立、合并，负责人变更，双方法定代表人变更而变更或解除。

（四）本合同终止，原土地上新建附着构筑物，双方同意按以下第 1 种方式处理。

1．归甲方所有，甲方不作补偿；

2．归甲方所有，甲方合理补偿乙方 / 元；

3．由乙方按时拆除，恢复原貌，甲方不作补偿。

（五）国家征用土地、乡（镇）土地流转管理部门、村集体经济组织、村委会收回原土地重新分配使用，本合同终止。土地收回重新分配给甲方或新承包经营人使用后，乙方应重新签订土地流转合同。

十二、**争议解决方式**

在履行本合同过程中发生的争议，由双方协商解决，也可由辖区的工商行政管理部门调解；协商或调解不成的，依法向 土地所在地 人民法院起诉。

十三、**其它约定**

（一）本合同一式三份，甲方、乙方各一份，（镇）土地流转管理部门村集体经济组织或村委会（原发包人）各一份，自双方签字盖章之日起生效。

如果是转让土地合同，应以原发包人同意之日起生效。

（二）本合同未尽事宜，由双方共同协商，达成一致意见，形成书面补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

甲方：（签章）

联系电话：

代表人签名：

乙方：（签章）

联系电话：

委托代理人：

鉴证方：（签章）

联系电话：

委托代理人：

 年 月 日

**土地确认流转签名**