**JF-2020-080** **合同编号：**

天津市农村土地经营权流转合同

（本合同适用于农户流转土地经营权/农户委托村集体经济组织流转土地经营权/村集体经济组织流转机动地、新开垦耕地）

**出租人(以下简称甲方)：**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**承租人(以下简称乙方)：**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《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纠纷调解仲裁法》等法律、法规和国家有关政策的规定，本着平等、自愿、公平、诚信的原则，经甲乙双方协商一致，订立本合同。

1. **流转土地经营权基本情况、流转方式与用途**

甲方（或受\_\_\_\_\_\_\_\_\_等\_\_\_\_户农户的委托）将\_\_\_\_\_\_\_亩承包土地（机动地/新开垦耕地）（详见流转土地经营权基本情况表），通过\_\_\_\_\_\_\_\_\_（自行/农村产权流转交易市场。**注：农户流转土地经营权可自行流转，也可通过农村产权流转交易市场流转；农户委托村集体经济组织流转土地经营权或村集体经济组织流转机动地、新开垦耕地应通过农村产权流转交易市场流转**）以\_\_\_\_\_\_（出租/入股/其他）方式流转给乙方，从事\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_生产经营。

1. **流转期限和交付时间**

土地经营权流转期限为\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日**（最长不得超过我市二轮土地承包期到期日2027年12月31日）**止。

甲方应于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日之前将流转土地交付乙方。法律或行政法规要求流转土地经营权备案的，甲乙双方应于\_\_\_\_\_年　　月　　日前提交备案材料。

1. **流转价款与支付方式**

**A.若采取出租（转包）或其他方式流转土地经营权，流转价款按下列第 种方式支付：**

1. 实物折合流转费用结算方式。乙方须于 （当/前一）年 月 日前按每亩 斤 （小麦/稻谷/其他实物等）的 （市场价/当地政府收购指导价）为标准，折合成货币向甲方支付当年流转费用。
2. 货币分期支付方式。流转费用按照 元/亩标准计算，合计 元/年。乙方须于 （当/前一）年 月 日前支付当年流转费用。

（或：第一次支付：乙方于 年 月 日前支付给甲方\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

第二次支付：乙方于 年 月 日前支付给甲方\_\_\_\_\_\_；

第三次支付：乙方于 年 月 日前支付给甲方\_\_\_\_\_。）

1. 货币一次性付款方式。流转费用按\_\_\_\_\_元/亩·年计算，共计\_\_\_\_元。乙方须于\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日前支付全部流转费用。
2. 其他支付方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。
3. 流转费用变动：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

**B.若采取入股方式流转土地经营权，则按下列第\_\_种方式分配股份红利：**

1. 保底分红，以实物折合现金方式支付：按照每亩每年保底分配\_\_\_\_\_公斤 （小麦/稻谷/其他实物等）的标准，以\_\_\_\_\_（当年/上年）\_\_\_\_\_\_\_（市场价/当地政府收购指导价）折合现金支付。保底分配后如有盈余部分按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_比例分配现金。
2. 保底分红，以现金方式支付：第 个生产年度乙方按照每亩\_\_\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）的标准给予甲方保底分配。以后每年由乙方召开 大会讨论决定保底分配标准。保底分配后如有盈余部分按以下比例分配现金：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。
3. 不保底分红。具体方式为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。
4. 分红支付时间：乙方于每年 月 日之前向甲方支付保底分配部分； （当/次）年 月 日之前支付盈余分配部分。
5. **甲方的权利和义务**
6. 甲方的权利
7. 有权监督乙方按合同约定依法利用和保护该流转土地；
8. 有权在本合同到期后收回该流转土地；
9. 该流转土地被依法征收、征用、占用的，有权获得\_\_\_\_\_\_补偿。
10. 乙方无正当理由未支付或者延迟支付流转价款的，甲方可以要求乙方在合理期限内支付。经催告后，在合理期限内乙方仍未支付的，甲方可以解除合同。
11. 甲方的义务
12. 按时交付约定流转的土地；
13. 确认该流转土地权属合法、清晰，无任何与该流转土地有关的权属纠纷和经济纠纷；
14. 协助乙方处理涉及该流转土地的用路、用水、用电等纠纷；
15. 不得干涉和妨碍乙方依法进行的正常生产经营活动。
16. **乙方的权利和义务**
17. 乙方的权利
18. 有权要求甲方按合同约定交付该流转土地，并依法自主经营、处置产品、获得收益；
19. 有权利用该流转土地上已有的开展农业生产所必需的水系、道路、构筑物等设施；
20. 合同到期后，有权在同等条件下优先续约；

该流转土地被依法征收、征用、占用的，乙方应服从，但有权获得\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_补偿。

1. 乙方的义务
2. 按合同约定及时接收该流转土地并向甲方足额支付流转费用；
3. 本合同到期，应提前一个月告知甲方是否继续流转。不继续流转的，应于合同到期日交回该流转土地；
4. 配合做好土地经营权流转审查备案工作；
5. 负责地上设施的维护和维修，合同到期后完整交付；
6. 为提高土地生产能力而进行设施改建，应征得甲方同意，需报有关部门批准的，按照相关规定办理；
7. 妥善管理该流转土地上未列入合同的水系、道路、构筑物等设施，如需使用或变动，须征得甲方和发包方同意；
8. 在法律法规政策和合同约定允许范围内保护和合理利用流转土地，不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境，不得撂荒土地、不得用于非农建设、不得擅自改变土地用途、不得给土地造成永久性损害。
9. **交付时和合同到期后地上附着物及相关设施的处理**

1.签订本合同并交付土地时，地上附着物及相关设施有：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2.合同到期时，由国家或地方财政直接补助形成的财产按国家和天津市有关规定处理。

3.乙方经营期间利用除财政补助外的资金构建的地上附着物及相关设备设施按下列方式处理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

4.合同到期土地恢复原状等事项的处理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

1. **合同变更或解除**

1.经协商一致，甲乙双方可对本合同进行变更或解除。

2.当事人一方中途变更或解除合同的，应提前 日书面通知对方。

3.合同有效期内，因不可抗力导致合同无法继续履行的，当事人可以解除合同；双方应按合同解除日期，结清合同履行期间相关费用。

4.当事人一方违约导致合同无法履行的，另一方可以解除合同。

1. **违约责任**
2. 因一方当事人变更或解除合同使另一方遭受损失的，除依法可免除责任的情形外，应向守约方支付违约金 ＿＿＿＿＿元。如果违约金不足以弥补守约方经济损失，违约方应据实赔偿。
3. 甲方逾期交付流转土地，每延迟一天，按流转费用的\_\_\_\_\_\_%承担违约金。
4. 乙方逾期支付流转费用，每延迟一天，按应支付费用的\_\_\_\_\_\_%承担违约金。
5. 甲方非法干预乙方生产经营活动，给乙方造成损失的，应予以赔偿。
6. **纠纷解决方式**

甲乙双方发生纠纷，可以协商解决，也可以采取调解解决。若农户流转土地经营权，可以请求村民委员会（村集体经济组织）、镇（乡、街）人民政府调解；若农户委托村集体经济组织流转土地经营权或村集体经济组织流转机动地、新开垦耕地，可以请求镇（乡、街）人民政府调解。当事人不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以向农村土地承包仲裁机构申请仲裁，也可以直接向人民法院起诉。

1. **其他约定**
2. 同意乙方依法依规开展以下\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_事项。
3. 改良土壤；

②建设农业生产附属、配套设施；

③以土地经营权融资担保；

④再次流转土地经营权。

1. 耕地地力保护补贴以及其他政策性补贴，按国家有关规定执行。
2. 对整村土地经营权流转或500亩以上土地经营权流转等风险较高的项目，乙方应于本合同签订之日起　　日内向甲方支付　　　　元作为农村土地经营权流转风险保障金。风险保障金应专户储存，专款专用。对于擅自改变流转土地的农业用途、给土地造成严重损害或者严重破坏土地生态环境的，风险保障金不予退还。

4.其他事项：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

5.本合同未尽事宜，甲乙双方另行签定书面补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

本协议一式**\_\_\_\_\_\_\_**份，双方盖章/签字有效。甲乙双方各执一份。农户流转土地经营权的，发包方和镇（乡、街）农村土地承包管理部门各备案一份；农户委托村集体经济组织流转土地经营权或村集体经济组织流转机动地、新开垦耕地的，镇（乡、街）农村集体资产管理部门备案一份。农户流转土地经营权/农户委托村集体经济组织流转土地经营权/村集体经济组织流转机动地、新开垦耕地通过天津市农村产权流转交易市场公开交易的，天津市农村产权流转交易市场留存一份。经协商，决定**\_\_\_\_\_\_\_\_**（提交/不提交）天津市农村产权流转交易市场鉴证。

**甲方（盖章/签字）：** \_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 承包方代表、自然人、法定代表人或主要负责人姓名 |  | 身份证号 （统一社会信用代码） |  |
| 联系方式 |  | 地 址 |  |
| 开户银行 |  | 银行账号 |  |
| 代理人姓名 |  | 联系方式 |  |
| 身份证号 |  | 地 址 |  |

**乙方（盖章/签字）：** \_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 自然人、法定代表人或主要负责人姓名 |  | 身份证号 （统一社会信用代码） |  |
| 联系方式 |  | 地 址 |  |
| 开户银行 |  | 银行账号 |  |
| 代理人姓名 |  | 联系方式 |  |
| 身份证号 |  | 地 址 |  |

**乡镇合同管理部门备案意见**

备案人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

备案日期：\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

**鉴 证 方（签字/签章）：**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地　　址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

鉴证日期：\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

合同附件：

流转土地经营权基本情况表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 委托人  （承包方代表） | 地块名称 | 地块编码 | 面积  （亩） | 四至界限 | | | | 土地承包经营权证或承包合同编号 |
| 东 | 南 | 西 | 北 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| …… | | | | | | | | | |
| 合计 | 农户\_\_\_\_\_\_\_户、地块\_\_\_\_\_\_\_块、面积\_\_\_\_\_\_\_亩。 | | | | | | | | |