

合同编号：_____

土地流转合同

甲方：_____

乙方：_____

根据《农村土地承包法》等相关法律、法规和政策规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，就土地流转相关事项签订本合同。本合同所称“土地”，包括但不限于甲方拥有所有权的集体留用地，以及甲方取得使用权或管理权的其他土地。

第一条 土地概况

乙方通过公开竞拍方式，竞得_____（土地名）承包经营权（或使用权），该土地位于_____，总面积_____，土地现状为：_____，作为_____用途。乙方对该土地情况已作充分了解，同意承包（使用）该宗地，并按国家有关法律、法规和村规民约等有关规定使用。

第二条 流转期限

该土地流转期限为_____年：从_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

第三条 承包（使用）费

（一）在签订本合同当天，乙方要按_____年总承包（使用）费金额_____％支付合同履约保证金，即交纳合同履约保证金为_____万_____仟_____佰_____拾元（注：竞拍时支付的交易保证金转为合同履约保证金，不足部分补足，多出部分退回）。在合同期满后，如乙方合同期内无违约，甲方于乙方将该土地交回甲方之日起_____天内将合同履约保证金全额无息退回给乙方。

（二）承包（使用）费标准：第一期承包（使用）费标准为_____，年承包（使用）费总额为_____元（大写：_____）；承包（使用）费按年收取。每年_____月_____日前，乙方向甲方全额交清当年的承包（使用）费。

承包（使用）费递增方式：每_____年为一个承包（使用）费递增周期，每个递增期的承包（使用）费递增幅度为上一期承包（使用）费的百分之_____。

甲方账户情况如下：

单位名称: 斗门区白蕉镇赖家村股份经济合作联合社

开 户 行: 珠海农村商业银行股份有限公司红卫支行

账 号: 80020000017035141

第四条 甲乙双方的权利和义务

(一) 甲方的权利和义务

1. 对该土地的使用进行监督,督促乙方按照本合同约定的用途合理使用该土地;

2. 在合同期内,甲方不得违反合同约定提高承包(使用)费;

3. 由乙方自主经营,自负盈亏,甲方不侵犯乙方的合法权益。

(二) 乙方的权利和义务

1. 按照合同约定的用途和期限,有权依法使用该土地。

2. 乙方可在该土地上依法建设与约定用途有关的设施,但须经过甲方同意并报镇相关部门审批;合同期满后,乙方应根据甲方要求保留建(构)筑物或恢复土地原状。乙方未按甲方要求恢复土地原状的,建(构)筑物及设施、物品视为乙方遗弃物,甲方有权处置,处置费用乙方承担。

3. 乙方不得用该土地抵押、担保或抵偿债务。

4. 甲方对该土地拥有所有权(或使用权),乙方只有使用权,乙方不得擅自出租、转包、买卖(转让)。在合同期内,该土地仅作_____用途,不得用于约定外的其他用途。

5. 合同期间一切生产经营费用、自然灾害造成的损失、一切事故责任由乙方自行负责。

第五条 税费、规费缴纳

乙方在合同期内,应按法律、法规、政策以及各级行政机关的规定依法经营,依法缴纳税费、规费,乙方对外经营所产生的债权债务均由乙方负责承担。乙方自行承担法律责任、经营风险。

第六条 再次流转(转租、转借)

在合同期内,未经甲方书面同意,乙方不得转租、转借承租土地。

经甲方书面同意后,乙方可将土地转租,但转租部分的管理工作由乙方负责,包括向转租户收取租金等。本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租而改变。

如发生转租行为，乙方还必须遵守下列条款：

1. 转租期限不得超过乙方对甲方的承租期限；
2. 转租土地的用途不得超出本合同规定的用途；
3. 乙方应在转租协议中约定，若乙方提前终止本合同，乙方与转租户的转租协议应同时终止；
4. 乙方须要求转租户签署保证书，保证其同意履行乙方与甲方合同中有关转租行为的规定，并承诺与乙方就本合同的履行对甲方承担连带责任。在乙方终止本合同时，转租协议同时终止，转租户无条件搬离。承租方应将转租户签署的保证书，在转租协议签订后的15日内交甲方存档；
5. 无论乙方是否提前终止本合同，因转租行为产生的一切纠纷概由乙方负责处理；
6. 乙方对因转租而产生的税、费，由乙方负责。

第七条 征收、征用

在合同期内，如国家征收征用该土地、该土地规划用途改变或甲方村集体决定开发该土地，甲方应提前一个月通知乙方移交土地，乙方必须无条件服从，本合同自动终止。征收、征用土地补偿费归甲方所有；青苗及地上附着物补偿费归青苗及地上附着物所有权方所有，补偿标准按国家有关规定执行；除上述补偿外，不再作任何补偿；承包（使用）费计付至实际交还之日。

第八条 合同到期

合同期届满，本合同自行终止，甲方无偿收回使用权。如需继续流转，甲方可将该标的物重新进行公开交易。乙方需要继续承包（使用）的，必须重新参与交易活动，在同等条件下，乙方享有优先承包（使用）权；如乙方不再承包（使用），乙方应按甲方要求保留建（构）筑物或恢复土地原状，乙方未按甲方要求恢复土地原状的，建（构）筑物及设施、物品视为乙方遗弃物，甲方有权处置，处置费用乙方承担。如乙方没有按时归还该土地，甲方有权按照合同约定的承包（使用）费标准的1.5倍向乙方收取该土地占用费；并且甲方有权向法院提起诉讼，甲方诉讼费、律师费等损失由乙方负责赔偿。

第九条 违约责任

（一）乙方应按照合同规定按时足额向甲方支付承包（使用）费，逾期一天乙方应向甲方支付应付承包（使用）费的0.5%违约金。逾期2个月视为乙方

根本违约，甲方有权收回该土地使用权并没收合同履行保证金，同时该土地范围内的种植（养殖）物、地上附着物等财产均归甲方所有。

（二）乙方擅自改变该土地的用途的，甲方有权收回该土地及没收合同履行保证金，甲方因此产生其他损失的，乙方承担赔偿责任。

（三）乙方利用该土地从事违法行为的，甲方有权单方面终止承包合同，无条件收回承包土地，乙方承担违约责任并赔偿甲方全部经济损失。

（四）甲方应按合同规定按时向乙方交付土地，逾期一天应向乙方支付当期应付承包（使用）费的 / % 违约金。逾期 / 个月视为甲方单方违约，乙方有权单方解除合同，甲方应双倍返还乙方所交合同履行保证金，给乙方造成实际损失的，还应承担赔偿责任。

（五）甲方违反合同约定擅自干涉和破坏乙方的生产与经营，使乙方无法进行正常的生产经营活动的，乙方有权单方解除合同，甲方应双倍返还乙方所交合同履行保证金，给乙方造成实际损失的，还应承担赔偿责任。

第十条 合同变更或解除

（一）甲乙双方经协商一致可变更或解除本合同。

（二）合同期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除合同，合同履行保证金归甲方所有，并收回该土地：

1. 未经甲方书面同意，转包、转租、转借该土地；
2. 未经甲方书面同意，改变本合同约定的土地用途；
3. 逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用，已经给甲方造成损失超过一个月承包（使用）费标准的；
4. 拖欠承包（使用）费 2 个月以上（含本数）。
5. 利用该土地存放危险物品或进行违法违规活动。

（三）在合同期内，如因法律规定的不可抗力致使本合同难以履行时，本合同可以变更或解除，双方互不承担违约责任。遭受不可抗力事件的一方应自行在条件允许下采取一切合理措施以减少这一事件造成的损失。

第十一条 通知的送达

该土地交付乙方后，至乙方退还该土地前，甲方将通知张贴至甲方村务公开栏或乙方联系地址即视为已送达乙方。

第十二条 合同争议的解决方式

本合同履行中如发生纠纷，由争议双方协商解决；协商不成，可由镇（街）相关管理部门调解；协商、调解不成时，采取以下第（二）种解决方式：（一）向农村土地承包仲裁委员会申请仲裁；（二）向该土地所在地人民法院提起诉讼。

第十三条 补充协议规定

本合同未尽事宜，可由双方约定后签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第十四条 合同效力

本合同一式四份，具有同等法律效力，双方签字（盖章）后生效；甲方、乙方、区/镇交易服务机构和镇农村财务管理服务中心各执一份。

第十五条 其他约定

甲方

名称：_____（盖章）

法定代表人

或委托代理人：_____（签字）

联系电话：_____

交易服务机构：

签约时间：____年____月____日

乙方

名称（姓名）：_____

法定代表人

或委托代理人：_____（签字）

身份证号码：_____

联系电话：_____

签约时间：____年____月____日

