**农村土地经营权出租合同**

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、有偿的原则，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）：

□社会信用代码:

□身份证号码:

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□公司□其他:

乙方（承租方）：

□社会信用代码：

□身份证号码:

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 □公司 □其他:

**二、租赁物**

（一）经自愿协商，甲方将10.811亩土地经营权出租给乙方，四至为：东至槟榔园，南至槟榔园，西至潭割水库，北至槟榔园，土地现状地类为： 0.007亩其他园地，0.738亩乔木林地，10.066亩橡胶园。

（二）出租土地上的附属建筑和资产情况现状描述： 无 。出租土地上的附属建筑和资产的处置方式描述（可另附件）： 无 。

**三、出租土地用途**

出租土地用途为拟用于符合土地现状的农业开发与种植经营。

**四、租赁期限**

租赁期限自 年 月 日起至 年 月 日止（共20年）。

**五、出租土地交付时间**

甲方应于 年 月 日前完成土地交付。

**六、租金及支付方式**

**（一）租金标准**

租金自签订本合同生效之日起每亩人民币 元/年计算。

**（二）租金及定金支付**

1.租金十年一付。签合同后，乙方需在 个工作日内一次性付前10年租金， 年 月 日前一次性付最后10年租金。

2.签订本合同三日内，乙方须向甲方交付定金50000元整。合同履行后(土地交付使用)，甲方应将定金返还乙方或抵作乙方应交的第一个十年租金。乙方不履行合同的，无权要求返还定金。甲方不履行合同，应当双倍返还定金，乙方有权要求继续履行本合同。

**（三）付款方式**

双方当事人选择银行汇款付款方式。

甲方账户名称：

银行账号：

开户行：

**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；

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；

4.租赁期限届满后收回土地经营权；

5.甲方有权督促乙方开发利用土地；

6.乙方违反本合同的约定使用土地，经甲方书面通知整改无效的,甲方有权解除本合同，收回土地。

**（二）甲方的义务**

1.按照合同约定交付出租土地；

2.合同生效后 日内依据《中华人民共和国农村土地承包法》第三十六条的规定向发包方备案；

3.不得干涉和妨碍乙方依法进行的农业生产经营活动；

4.甲方出租给乙方的土地，必须经村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意对外出租。（见附件一）

5.甲方不得以乡镇、村领导班子变化或不正当的理由提出解除合同。

6.甲方不得非法干涉乙方正常的生产经营活动，不得破坏乙方生产设施，并协助乙方做好安全生产工作和办理土地经营权证。

7.乙方再流转土地经营权时，若乙方请求甲方提供协助，甲方应予以协助。甲方不得妨碍或强迫乙方进行再流转，不得截留、扣缴乙方的再流转收益。

**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占有农村土地，享有土地经营权，自主开展农业生产经营并取得收益；

3.经甲方同意，乙方依法投资改良土壤，建设农业生产附属、配套设施，并有权按照合同约定对其投资部分获得合理补偿；

4.租赁期限届满，有权在同等条件下优先承租；

5.经甲方同意，乙方可依法对土地经营权进行再流转、抵押及继承。未经甲方同意，乙方不得改变土地所有权性质和农业用途，不得建设不可移动住宅（允许建设简易板房或可移动轻钢龙骨住宅），且应依法开发、利用、保护土地，禁止进行破坏性或掠夺性生产经营。

**（二）乙方的义务**

1.按照合同约定及时接受出租土地并按照约定向甲方支付租金；

2.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，确保农地农用，符合当地粮食生产等产业规划，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；

3.依据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，禁止占用出租的永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼；

4.乙方如有雇用短期工人需求，同等条件下优先考虑甲方村民。

**九、其他约定**

（一）甲方同意乙方依法

☑投资改良土壤 ☑建设农业生产附属、配套设施

☑以土地经营权融资担保 ☑再流转土地经营权

□其他: 。

（二）本合同期限内，出租土地被依法征收、征用、占用时，有关地上附着物及青苗补偿费的归属：青苗补偿归乙方，土地补偿归甲方。

**十、合同变更、解除和终止**

（一）合同有效期间，因不可抗力因素致使合同全部不能履行时，本合同自动终止，甲方将合同终止日至租赁到期日的期限内已收取的租金退还给乙方；致使合同部分不能履行的，其他部分继续履行，租金可以作相应调整。

（二）如乙方在合同期满后需要继续经营该出租土地，必须在合同期满前 日内书面向甲方提出申请。如乙方不再继续经营的，必须在合同期满前 日内书面通知甲方，并在合同期满后 日内将原出租的土地交还给甲方。

（三）合同到期或者未到期由甲方依法提前收回出租土地时，乙方依法投资建设的农业生产附属、配套设施处置方式：

□由甲方无偿处置。

□经有资质的第三方评估后，由甲方支付价款购买。

□经双方协商后，由甲方支付价款购买。

☑由乙方恢复原状。

□其他: 。

（四）因不可抗力造成本合同无法履行的，乙方应及时通知甲方。经双方协商一致，可延期履行、部分履行或者不履行，并适当减免乙方的违约责任。

（五）本合同自甲乙双方签署之日起生效，承租期内，本合同不因双方承接法人代表或自然人的变更而变更。承租方如去世或丧失民事行为能力，由其法定继承人或指定继承机构继承。继承人须具备农业经营能力，否则甲方有权解除合同。

**十一、违约责任**

（一）任何一方违约给对方造成损失的，违约方应承担赔偿责任。因甲方或其他村民原因造成乙方经济损失的,乙方有权单方提出终止合同并要求甲方赔偿损失。

（二）甲方应按合同规定按时向乙方交付土地，逾期一日应向乙方支付年租金的万分之5作为违约金。逾期超过90日，乙方有权解除合同，甲方应当赔偿损失。

（三）甲方出租的土地存在权属纠纷或经济纠纷，致使合同全部或部分不能履行的，甲方应当赔偿损失。

（四）甲方违反合同约定擅自干涉和破坏乙方的生产经营,致使乙方无法进行正常的生产经营活动的，乙方有权解除合同，甲方应当赔偿损失。

（五）乙方应按照合同规定按时足额向甲方支付租金。逾期一日乙方应向甲方支付年租金的万分之5作为违约金。拖欠6个月以上经催告仍不支付的，甲方有权解除合同并收回土地经营权。

（六）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。

（七）合同期限届满的，乙方应当按照合同约定将原出租土地交还给甲方，逾期一日应向甲方支付年租金的万分之5作为违约金。

**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，也可以请求村民委员会、乡（镇）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，可以依据《中华人民共和国农村土地承包法》第五十五条的规定向农村土地承包仲裁委员会申请仲裁，也可以直接向人民法院起诉。

**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。

补充条款（可另附件）： 。

1. 本合同自甲乙双方签字、盖章或者按指印之日起生效。本合同一式肆份，由甲方、乙方、乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门、文昌农村产权交易中心，各执一份。

甲方： 乙方：

法定代表人签字： 法定代表人签字：

签订时间： 年 月 日 签订时间： 年 月 日

签订地点： 签订地点：