

## Cynnwys

Eich nodiadau

# Diffinio'r gwasanaeth – Trosglwyddo Arian Electronig (EFT)

1	Diffiniadau	3
2	Crynodeb gweithredol	7
3	EFT o fewn e-drawsgludo	11
4	Amlinelliad o'r gofynion busnes	13
5	Y dull Banc Asiant	17
6	Banc Asiant: diagram llif	19
7	Banc Asiant: strwythur cyfrifon	25
8	Cadwyni cymysg	29
9	Ariannu	31
10	Trafodion masnachol ac eraill	33
11	Materion	35



# 1

Eich nodiadau

## Diffiniadau

Yn anochel, mewn dogfen fel hon sydd wedi ei bwriadu ar gyfer amrywiaeth o ddarllenwyr, rydym wedi defnyddio rhai termau na fyddant yn gyfarwydd i bawb. Mae'r diffiniadau canlynol wedi eu cynnwys fel canllaw.

### **Banc Asiant**

Banc clirio, sy'n gweithredu ar ran y Gofrestrfa Tir, a'i rôl yw gweithredu'r holl daliadau sydd eu hangen wrth gyfnewid contractau a chwblhau trafodiad eiddo.

### **APACS**

APACS yw cymdeithas daliadau'r DU, cymdeithas fasnach o sefydliadau sy'n darparu gwasanaethau talu i gwsmeriaid terfynol. Mae'n darparu fforwm i fynd i'r afael ag agweddau cydweithredol ar y gwasanaethau talu a datblygiadau eraill sy'n gysylltiedig â thaliadau.

### **Trosglwyddiadau llyfr**

Trosglwyddo arian yn gyflym ac yn effeithlon rhwng cyfrifon o fewn un banc unigol.

### **BACS**

Mae BACS yn trosglwyddo arian electronig. Mae'n eiddo i gymdeithasau adeiladu a banciau clirio mwyaf y DU, yn prosesu dros bedwar biliwn o drafodion ariannol y flwyddyn, ac yn trafod dros 60 miliwn o daliadau ar y diwrnodau prysuraf. Mae'r rhain yn cynnwys debydau uniongyrchol, credydau uniongyrchol, gorchmynion sefydlog a thaliadau eraill rhwng banciau.

### **Meddalwedd rheoli achosion**

Meddalwedd a ddefnyddir gan gyfreithwyr i reoli cynnydd achosion. Mae nodweddion cyffredin yn cynnwys rheoli calendr cyfreithiol, rheoli ffeiliau a dogfennau, amser/bilio a chadw cyfrifon, e-bost, rhestrau o bethau i'w gwneud, rheolau ac amserlenni llysoedd, llyfrau cyfeiriadau, a nodweddion adrodd.

### **Gwasanaeth e-drawsgludo Canolog (neu Gwasanaeth Canolog)**

Craidd e-drawsgludo, sy'n darparu'r gwasanaethau a'r gweithredoedd. Mae'r Gwasanaeth Canolog yn cynnwys y rhyngwyneb sianeli a'r gydran EFT.

### **Cadwyn**

Cyfes o drafodion eiddo sy'n dibynnu ar ei gilydd, ac sydd fel arfer yn gorfod cael eu cwblhau ar yr un diwrnod.

### **Cadwyn matrices**

Mae'r gadwyn matrices yn nodwedd arfaethedig o e-drawsgludo a fydd yn dangos manylion pob trafodiad mewn cadwyn a'r cam y mae wedi ei gyrraedd. Bydd hefyd yn rhoi elfen o reolaeth a chydgyssylltiad yn ystod camau allweddol yn y broses ac yn galluogi pob parti i nodi ei barodrwydd i gyfnewid, neu fel arall, drwy droi ei olau'n 'wyrdd' neu'n 'goch'. Bydd gan ddefnyddwyr ddyletsydd i gwblhau'r gadwyn matrices dan amodau eu Cytundeb Mynediad i'r Rhwydwaith, gan felly sicrhau bod cadwyn yn dryloyw.

## Eich nodiadau

### **Mynediad i Sianeli**

Y cyfryngau ar gyfer cyfathrebu a rhyngweithio rhwng y defnyddwyr a'r Gwasanaeth Canolog. Gall sianeli fod ar-lein neu'n uniongyrchol (system i system).

### **CHAPS**

CHAPS yw un o'r systemau setliad crynswth amser real (RTGS) mwyaf yn y byd. Drwy ddefnyddio trefniadau asiantaeth, mae'n cynnig mecanwaith taliadau yr un dydd dibynadwy sy'n rhydd o risg ar gyfer gofynion taliadau RTGS sterling ac ewro i aelodau a thua 400 o sefydliadau ariannol. Prif nod gweithred clirio CHAPS yw prosesu a setlo taliadau sy'n bwysig i'r system ac yn dibynnu ar amser.

### **Cyfrif cleient**

Cyfrif a weinyddir gan gyfreithwyr/trawsgludwyr i ddal arian cleientiaid cyn talu arian cwblhau a threuliau eraill sy'n gysylltiedig â phrynu a gwerthu eiddo.

### **Cwblhau**

Yr amser y mae'r weithred o gwblhau trafodiad eiddo yn digwydd, pan fo'r gwerthwr yn rhoi'r eiddo i'r prynwr ac mae'r prynwr yn talu gweddill yr arian prynu i'r gwerthwr.

### **Trawsgludwyr**

Cyfreithwyr sy'n trawsgludo neu drawsgludwyr trwyddedig. Gall y term gynnwys trawsgludwyr amatur hefyd.

### **Trawsgludwr amatur**

Unigolyn sy'n dewis gwneud ei waith trawsgludo ei hun yn hytrach na chyflogi cyfreithiwr neu drawsgludwr trwyddedig.

### **Treuliau**

Y costau ychwanegol sy'n gysylltiedig â phrynu neu werthu eiddo.

### **Credyd uniongyrchol**

Gwasanaeth syml, diogel a dibynadwy sy'n galluogi sefydliadau mawr a bach i wneud taliadau drwy drosglwyddo arian yn electronig yn uniongyrchol i gyfrifon banc neu gymdeithas adeiladu. Caiff credyd uniongyrchol ei ddefnyddio'n bennaf i dalu cyflogau; caiff dros 70 y cant o weithlu'r DU ei dalu drwy gredyd uniongyrchol.

### **Debyd uniongyrchol**

Cyfarwyddwyd gan gwsmer i'w fanc neu gymdeithas adeiladu yn awdurdodi sefydliad i gasglu symiau amrywiol o'i gyfrif, cyn belled â bod y cwsmer wedi cael rhybudd o flaen llaw o'r symiau i'w casglu a'r dyddiadau y caiff yr arian ei gasglu.

### **Trosglwyddo Arian Electronig (EFT)**

System lle caiff arian ei drosglwyddo'n awtomatig o un cyfrif i'r llall yn electronig.

### **Y Gydran EFT**

Y rhan o'r Gwasanaeth Canolog sy'n darparu'r weithred trosglwyddo arian electronig, a rhyngwynebaw i'r Banc Asiant.

### **Gwasanaeth EFT**

Y weithred EFT gyfan yn cynnwys y gydran EFT a'r gwasanaethau a ddarperir gan y Banc Asiant.

Eich nodiadau

### **Cyfnewid contractau**

Y cam mewn trafodiad trawsgludo pan fo prynwr a gwerthwr yn gwneud cytundeb gorfodol i brynu a gwerthu eiddo.

### **Taliad crynswth**

Y swm llawn sydd ei angen mewn trafodiad ariannol (gweler arian net isod).

### **Know Your Customer**

Arferion a gweithdrefnau sy'n sicrhau priod ofal yn y diwydiant ariannol i atal twyll a gwyngalchu arian.

### **Cofrestrfa Tir**

Adran y Llywodraeth, a'i diben yw cynnal a datblygu cofrestr teitl i dir rhydd-ddaliol a phrydlesol yng Nghymru a Lloegr (y Gofrestr Tir).

### **Teitl cyfreithiol**

Hawl gyfreithiol unigolyn i dir neu eiddo, neu'r dystiolaeth o'r hawl honno.

### **Cadwyni cymysg**

Cadwyn o drafodion eiddo cysylltiedig lle mae rhai defnyddwyr yn defnyddio e-drawsgludo, ac felly EFT, ac mae rhai'n defnyddio dulliau talu traddodiadol.

### **Arian net**

Y gweddill sydd ei angen i dalu pob taliad adeg cyfnewid neu gwblhau. Caiff hwn ei gyfrifo drwy dynnu'r swm a dalwyd gan y prynwr o'r swm sydd ei angen ar y gwerthwr.

### **Trafodiad di-gadwyn**

Trafodiad nad yw'n ddibynnol ar gwblhau trafodiad arall.

### **Rhagosod/rhagariannu**

Cyflwyno'r swm net sydd ei angen i gwblhau'r agwedd ariannol ar drafodiad eiddo, a'i wneud ar ddyddiad penodol cyn cyfnewid contractau neu gwblhau.

### **Setliad Crynswth Amser Real (RTGS)**

System dalu lle mae prosesu a setlo yn digwydd yn barhaus mewn amser real (hynny yw, heb oedi) ac yn grynswth (hy trafodiad fesul trafodiad). Mae RTGS yn gwaredu risg credyd rhwng banciau yn y broses setlo drwy ddarparu terfynoldeb ar unwaith i daliadau rhwng cyfranogwyr uniongyrchol. Caiff taliadau eu prosesu ar sail trafodiad fesul trafodiad ac mae'r banc sy'n talu yn cael ei ddebydu a'r banc derbyn yn cael ei gredydu ar yr un pryd yn llyfrau'r asiant setlo, sef y banc canolog fel arfer (Banc Lloegr). Os yw banc yn anfon gorchymyn talu ond nad oes ganddo ddigon o arian i gwblhau'r trafodiad, nid fydd yn mynd yn ei flaen.

### **Cysoni**

Yng nghyd-destun y gofynion EFT arfaethedig, y broses o sicrhau bod y taliadau a wneir i'r Banc Asiant yn cyfateb i'r taliadau disgwylidiedig a hysbyswyd gan ddefnyddwyr.

### **Dirymu**

Y weithred o atal awdurdod i barhau â thrafodiad eiddo, naill ai'n barhaol neu dros dro, yn amodol ar fodloni amodau penodol.

Eich nodiadau

### **Cydamseru**

Rhaid cwblhau pob trafodiad mewn cadwyn drawsgludo, sydd wedi'u pennu fel rhai sy'n ddibynnol ar ei gilydd, ar sail 'y cwbl neu ddim'. Pan fo'r parti diwethaf yn y gadwyn wedi rhoi ei ganiatâd i gwblhau, ar yr amod nad oes dirymiad wedi hynny, bydd yr holl drafodion yn y gadwyn yn cytuno ar amser i gwblhau ar yr un pryd.

### **Treth Tir Toll Stamp (SDLT)**

Mae Treth Tir Toll Stamp, a gyflwynwyd gan Fesur Cyllid 2003, yn disodli'r drefn toll stamp flaenorol ar gyfer trafodion eiddo'r DU.

### **Defnyddwyr**

Pawb sy'n defnyddio'r gwasanaeth e-drawsgludo. Fel arfer, trawsgludwyr fydd y defnyddwyr ond gallant gynnwys eraill hefyd (ee rhoddwyr benthyg).

### **XML**

Gellir defnyddio XML (eXtensible Mark-up Language) i ddiffinio unrhyw fath o wybodaeth ag iddi strwythur, ac i amgáu neu grynhoi gwybodaeth er mwyn ei throsglwyddo rhwng systemau cyfrifiaduro gwahanol na fyddai'n gallu cyfathrebu fel arall.

# 2

Eich nodiadau

## Crynodeb gweithredol

### Cyflwyniad

Mae'r ddogfen hon yn cyflwyno'r dull arfaethedig o Drosglwyddo Arian Electronig (EFT) yn y rhaglen e-drawsgludo ac yn gofyn am sylwadau darllenwyr.

Mae'r Gofrestrfa Tir yn croesawu sylwadau ar bob agwedd ar y ddogfen hon. Rydym wedi darparu system ar-lein i'ch helpu i ymateb. Ewch i [www.econsultations.e-conveyancing.gov.uk](http://www.econsultations.e-conveyancing.gov.uk) lle bydd modd i chi ymateb trwy ddefnyddio holiadur ar-lein sy'n cwmpasu rhai o'r pwyntiau penodol sy'n codi yn y ddogfen drafod hon. I arbed amser i chi, rydym wedi rhannu'r cwestiynau hyn rhwng gwahanol rannau o'r gynulleidfa.

Os oes gennych gwestiynau ynghylch cynnwys technegol y ddogfen hon, cysylltwch â Jon Elsby.

Ffôn: 020 7166 4943

E-bost: [jon.elsby@landregistry.gsi.gov.uk](mailto:jon.elsby@landregistry.gsi.gov.uk)

Cyfeiriad: Cofrestrfa Tir, Lincoln's Inn Fields, Llundain WC2A 3PH.

Am fanylion pellach, gweler 'Sut i Ymateb' drosodd.

### Trosolwg

Un o'r problemau gyda'r system drawsgludo bresennol yw bod oedi'n aml yn digwydd wrth wneud taliadau neu wrth gadarnhau eu bod wedi eu gwneud. Bwriad EFT yw datrys y broblem hon. Yn gryno, bydd y Gofrestrfa Tir yn gweithredu fel canolwr dibynadwy i bob parti mewn cadwyn drawsgludo. I hwyluso'r rôl hon, bydd gan bob parti sy'n rhan o drafodiad trawsgludo gyfrif gyda Banc Asiant, lle byddant yn rhoi'r arian net gofynnol o flaen llaw i gwblhau ei drafodion o fewn y gadwyn. Bydd y Gofrestrfa Tir, drwy'r gwasanaeth e-drawsgludo canolog, yn cyfarwyddo'r Banc Asiant i wneud y taliadau angenrheidiol.

### Pwrpas

Mae'r Gofrestrfa Tir yn bwriadu caffael gwasanaethau Banc Asiant gan un neu fwy o'r banciau talu mwyaf yn y DU i fod yn sail i'r weithred EFT. Mae'r ddogfen hon yn disgrifio sut y gallai'r gwasanaeth EFT weithio.

Dyma gynulleidfaoedd targed y ddogfen hon:

- **Banciau** Mae'r ddogfen hon yn gyfle i fanciau adolygu a helpu i ddiffinio'r gwasanaethau sydd eu hangen.
- **Trawsgludwyr** Mae'r ddogfen hon yn gyfle i drawsgludwyr adolygu'r dull arfaethedig a sut y gallent ryngwynebu â'r gwasanaeth.
- **Rhoddwyr Benthg Morgais** Y cyfeirir atynt fel 'rhoddwyr benthg'. Mae'r ddogfen hon yn gyfle i roddwyr benthg adolygu'r dull arfaethedig a sut y gallent ryngwynebu â'r gwasanaeth. Gall banc adolygu'r ddogfen hon fel darpar Fanc Asiant ac fel rhoddwr benthg.

## Eich nodiadau

## Sut i ymateb

Mae'r Gofrestrfa Tir wedi eich galluogi i ymateb i'r ddogfen drafod hon mewn sawl ffordd.

Mae ein gwefan ymgynghori yn gyfrwng i ymateb gan ddefnyddio ein holiadur ar-lein, sydd wedi ei rannu yn ôl cynulleidfa (cyffredinol, banciau, trawsgludwyr, rhoddwyr benthyg) fel nad ydych yn gwastraffu amser yn ateb cwestiynau amherthnasol i chi. Gellir arbed atebion yr holiadur fel fersiwn drafft wrth i chi fynd ymlaen – nid oes yn rhaid i chi ateb y cwestiynau i gyd ar unwaith.

Byddem yn eich annog i ymateb i'r holiadur ar-lein, gan ei fod yn bwydo'n uniongyrchol i'n systemau dadansoddi, gan arbed ail-deipio neu ddadansoddi â llaw aneffeithlon, yn enwedig gan ein bod yn disgwyl nifer fawr o ymatebion. Bydd yr holiadur yn gyfle i chi fynegi safbwyntiau penodol yn eich geiriau eich hunain, ond yn ein helpu ni drwy briodoli'r safbwyntiau hynny i faterion a chynigion allweddol o fewn y ddogfen drafod hon.

Gallwch hefyd ddadlwytho dogfen MS Word o'r holiadur i'w cwblhau oddi ar-lein, ac yna llwytho'r ddogfen i'r wefan i ymateb. Byddai'r Gofrestrfa Tir yn annog ymatebwyr i ddefnyddio'r ddogfen safonol a roddir lle bo'n bosib, gan ei bod yn helpu i briodoli safbwyntiau i'r elfennau priodol o'r drafodaeth yn ystod y broses ddadansoddi. Os cewch broblemau gyda'n gwefan ymgynghori, gallwch e-bostio ymatebion i **[electronicfundstransfermanager@econsultations.econveyancing.gov.uk](mailto:electronicfundstransfermanager@econsultations.econveyancing.gov.uk)**

Yn olaf, gallwch ddadlwytho holiadur y gellir ei argraffu ac anfon naill ai'r holiadur neu'ch ymateb eich hun drwy'r post neu DX i Cofrestrfa Tir, 32 Lincoln's Inn Fields, Llundain WC2A 3PH (DX 1098 London/Chancery Lane WC2A).

Gellir cyhoeddi ymatebion, gan gynnwys enwau a chyfeiriadau ymatebwyr, oni bai eich bod yn gwneud cais penodol i'w cadw'n gyfrinachol. Bydd cyfle i chi nodi 'cyhoeddus' neu 'cyfrinachol' ar eich ymateb wrth i chi gyflwyno eich atebion ar-lein. Bydd ymatebion cyhoeddus yn cael eu datgelu ar ddiwedd yr ymgynghoriad fel y gall partïon â diddordeb weld yr atebion sy'n sail i'n dadansoddiad. Os yw ymatebydd yn gofyn i'r ymateb cyfan neu ran ohono fod yn gyfrinachol, bydd y Gofrestrfa Tir yn ystyried y cais hwnnw yn unol â Deddf Rhyddid Gwybodaeth 2000 a'r eithriadau a geir ynddi.

## Cefndir

Y rhaglen e-drawsgludo yw un o'r prif fentrau electronig sy'n cael eu hyrwyddo gan Lywodraeth y DU. Ei nod yw gwneud prynu a gwerthu tŷ yn haws i'r cyhoedd, trawsgludwyr proffesiynol a phartïon eraill sy'n rhan o'r broses. Bydd EFT yn sail i e-drawsgludo drwy wneud y gwaith trosglwyddo arian sy'n gysylltiedig â thrafodion eiddo yn fwy effeithlon a dibynadwy.

Bydd EFT yn helpu i fynd i'r afael â'r anawsterau o setlo *cadwyni* eiddo (lle mae o leiaf dau eiddo yn cael eu prynu/gwerthu a'u cwblhau ar yr un pryd). Mae'r arfer hwn yn gyffredin yn y farchnad dai preswyl. Mae'r defnydd o Fanc Asiant wedi ei ddyfeisio ar gyfer y farchnad hon, ac rydym yn disgwyl iddo ddod yn arfer safonol mewn perthynas â chadwyni tai *preswyl*.

## Eich nodiadau

Nid oes gan y farchnad *fasnachol* yr un ffactorau ysgogi â'r farchnad breswyl, ac mae angen dull gwahanol. Mae'n debygol y bydd angen defnydd gwahanol o'r Banc Asiant mewn trafodion *masnachol* ac eraill.

Mae Pennod 9 y ddogfen hon yn darparu rhagor o fanylion am ofynion masnachol. Mae croeso arbennig i sylwadau gan ymarferyddion sy'n weithgar yn y farchnad fasnachol.

## Cadwyni

Pan fo gwerthiannau eiddo preifat yn cwblhau, mae'n aml yn gallu cymryd diwrnod cyfan i'r holl drosglwyddiadau arian gael eu cadarnhau, gan arwain at oedi a llawer o straen i brynwr neu werthwr tŷ. Mae'r Gofrestrfa Tir yn bwriadu cyflwyno dull lle bydd cwblhau yn cael ei weithredu o fewn cyfnod penodol, er enghraifft, 30 munud. I gyflawni hyn, dylai'r holl drosglwyddiadau arian gael eu gwneud cyn gynted â phosib: hynny yw, rhaid i'r cyfnod rhwng yr amser y mae'r Gwasanaeth Canolog yn hysbysu'r Banc Asiant i wneud y taliadau, a'r amser y mae'r Gwasanaeth Canolog yn cael cadarnhad eu bod wedi eu gwneud, fod mor fyr ag sy'n ymarferol. Pan fo'n derbyn y cadarnhad, bydd y Gwasanaeth Canolog yn rhoi cyfarwyddyd i'r trosglwyddiadau eiddo gael eu gwneud ar y Gofrestr Tir. Rydym o'r farn y bydd angen i fanc allu prosesu taliadau mewn un i ddwy funud i fod yn gymwys i ymgeisio i fod yn Fanc Asiant, ond amser enghreifftiol yw hwn a allai gael ei adolygu yn ôl cost neu ddichonoldeb.

Mae'r Gofrestrfa Tir yn bwriadu gwneud contract gyda Banc neu Fanciau Asiant, lle bydd y Banc(iau) yn derbyn yr holl arian sy'n gysylltiedig â throsglwyddiadau eiddo ac yn gweithredu'r taliadau sydd eu hangen pan fo'r Gwasanaeth Canolog yn ei gyfarwyddo i wneud hynny. Pan fo'r holl bartïon yn y gadwyn yn defnyddio EFT, bydd yr holl drosglwyddiadau arian allweddol yn digwydd dros lyfrau'r Banc Asiant. Bydd yn rhaid i'r Banc Asiant brofi ei allu i sicrhau natur derfynol y cyfryw drosglwyddiadau, yn gyfreithiol ac yn weithredol.

Mewn cadwyn eiddo lle mae'r holl bartïon yn defnyddio EFT, cyn belled â bod yr arian net yn cael ei dderbyn yn ystod oriau banc arferol, efallai ei bod yn bosib cwblhau y tu allan i'r oriau hyn, ar y penwythnos er enghraifft.

Fodd bynnag, os nad yw rhai partïon mewn cadwyn yn defnyddio EFT efallai na fydd hyn yn bosib, oherwydd bydd yn rhaid i ryw drafodiad (drafodion) yn y gadwyn EFT aros am drafodion nad ydynt yn EFT sy'n dibynnu ar ei gilydd. Bydd yn rhaid i'r trafodion hyn setlo yn ystod oriau banc traddodiadol.

O'r herwydd, bydd angen talu'r arian o'r Banc Asiant dros y systemau talu allanol yn amserol, gyda lefelau gwasanaeth clir y gellir eu gwirio. Gellid defnyddio CHAPS i weithredu'r taliadau hyn.

Mae egwyddorion y dull hwn yn deillio o ymchwil i'r opsiynau amrywiol, a oedd yn cynnwys trafodaeth gydag APACS (cymdeithas daliadau'r DU), banciau unigol, ymarferyddion a budd-ddeiliaid eraill.

## Eich nodiadau

## Cafeat

Cynhelir trafodaethau am y ddogfen hon heb ymrwymiad gan y Gofrestrfa Tir ar hyd a lled unrhyw gaffael yn y dyfodol. Bydd y trafodaethau hyn yn cyfrannu at adolygiadau o fewn y Gofrestrfa Tir o strwythur a'r gwaith o ganfod gwasanaethau e-drawsgludo, y model busnes ar gyfer e-drawsgludo a'r opsiynau caffael. Gall y Gofrestrfa Tir ddefnyddio gwybodaeth a gaiff ei chasglu yn ystod y cam hwn i lywio unrhyw gaffael yn y dyfodol. Os oes ymatebwyr sydd â diddordeb mewn bod yn Fanc Asiant yn dymuno i unrhyw agwedd ar eu hymateb fod yn gyfrinachol, rhaid iddynt ddweud hynny wrth y Gofrestrfa Tir.

Dan Ddeddf Rhyddid Gwybodaeth 2000, gall unrhyw un ofyn am weld unrhyw ymateb unigol i ymgynghoriad. Os cawn gais am wybodaeth sydd wedi ei darparu gan unigolyn neu sefydliad 'yn gyfrinachol', byddwn yn ystyried y cais yn unol â'n rhwymedigaethau dan y Ddeddf Rhyddid Gwybodaeth. Mae'r rhan fwyaf o'r eithriadau a geir yn y Ddeddf yn gofyn i ni ystyried y budd i'r cyhoedd o ddatgelu gwybodaeth. Lle gallai rhyddhau gwybodaeth achosi niwed neu anfantais i fuddiant masnachol unrhyw un a bod canlyniad y prawf budd i'r cyhoedd o blaid cynnal yr eithriad, gellir cadw'r wybodaeth yn briodol dan y Ddeddf. Yn yr un modd, os yw unrhyw wybodaeth y ceir cais amdani yn cynnwys data personol fel y'i diffinnir yn Neddf Gwarchod Data 1998, ni chaiff y data personol hwnnw ei ryddhau.

## Sylwadau

Bwriedir i'r ddogfen hon hysbysu partïon â diddordeb o gynlluniau cyfredol ac i ennyn sylwadau gan bob un o'r cynulleidfaoedd targed. Ceir rhestr fanwl o'r pynciau rydym angen sylwadau arnynt yn arbennig ym Mhennod 11.

# 3

## Eich nodiadau

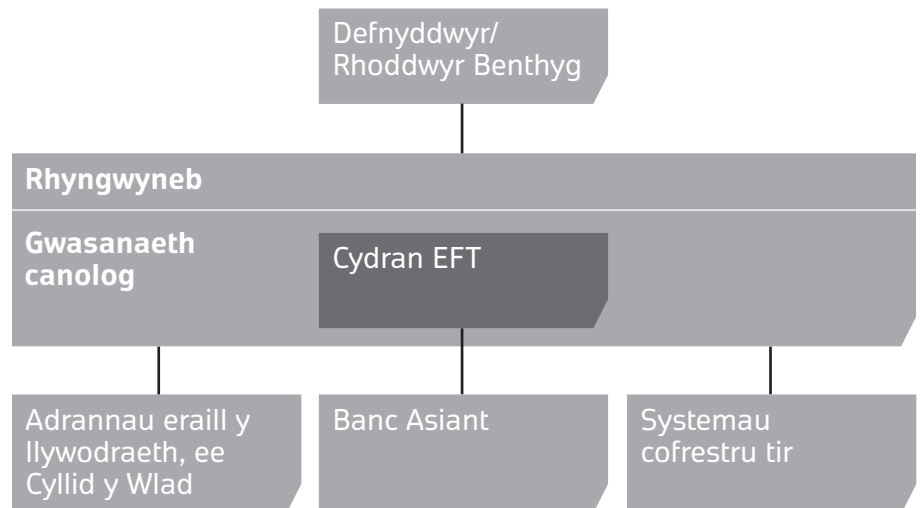
## EFT o fewn e-drawsgludo

Un o amcanion allweddol e-drawsgludo yw gweithredu mecanwaith talu cyflymach, mwy effeithlon, mwy effeithiol, mwy dibynadwy a mwy tryloyw na dulliau traddodiadol, ac a fydd yn galluogi'r prosesau o gyfnewid, a chwblhau yn arbennig, i ddigwydd ar yr un pryd<sup>1</sup> ar gyfer pob parti mewn cadwyn eiddo.

Bydd EFT yn galluogi'r holl daliadau hanfodol, ar gyfer pob trafodiad mewn cadwyn eiddo, i ddigwydd ar yr un pryd gyda dim troi'n ôl. Bydd yn galluogi i'r grŵp cysylltiedig cyfan o daliadau sy'n gysylltiedig â phob trafodiad eiddo gael ei gytuno o flaen llaw, a'i brosesu gan gael ei weithredu bron ar unwaith pan fo'r arian i gyd ar gael, a bod cyfranogwyr wedi cadarnhau eu parodrwydd i fynd ymlaen drwy gwblhau'r gadwyn matrices. Wrth gyfnewid contractau, bydd taliadau blaendal yn cael eu trosglwyddo unwaith ac am byth o'r prynwr i'r gwerthwr (neu i gynrychiolydd enwebol y gwerthwr), ac yn yr un modd adeg cwblhau, wrth i arian drosglwyddo unwaith ac am byth o'r prynwr i'r gwerthwr, bydd teitl cyfreithiol yn trosglwyddo i'r prynwr wrth i gofrestru ddigwydd.

### Trosolwg

Mae Ffigur 1 yn fodel syml o gydrannau a rhyngwynebau allweddol e-drawsgludo.



Ffigur 1 Golwg syml ar e-drawsgludo

Mae tair prif gydran i e-drawsgludo:

- **Gwasanaeth Canolog** Dyma graidd e-drawsgludo, sy'n darparu'r gwasanaethau a gweithredoedd. Mae'r Gwasanaeth Canolog yn cynnwys y rhyngwyneb sianeli a gallu EFT.
- **Mynediad Sianeli** Y llwybr rhwng y defnyddwyr a'r gwasanaeth e-drawsgludo. Gall sianeli fod ar-lein neu'n rhai uniongyrchol (system i system). Mae'r defnyddwyr yn cynnwys trawsgludwyr a rhoddwyr benthg.
- **Banc Asiant** Mae hwn yn darparu gwasanaethau trosglwyddo arian i hwyluso EFT.

<sup>1</sup> Byddant yn digwydd yn ddigon cyflym i ymddangos fel eu bod yn digwydd ar yr un pryd.

Eich nodiadau

## Pwyntiau allweddol

Bydd y Gwasanaeth Canolog yn eiddo i'r Gofrestrfa Tir. Bydd trefniadau llywodraethu ar gyfer perthynas y Gofrestrfa Tir â'r Banc Asiant yn cael eu pennu yn ystod y broses gaffael.

Dim ond drwy'r Gwasanaeth Canolog y gellir cael mynediad uniongyrchol i'r Banc Asiant.

Bydd cyfranogwyr mewn cadwyni trawsgludo sydd angen trosglwyddo arian net yn cyfarwyddo'u banciau i wneud taliadau i gyfrifon yn y Banc Asiant. Bydd y Gwasanaeth Canolog yn cyfarwyddo'r Banc Asiant i wneud y taliadau allan.

Rhaid i'r Banc Asiant ddarparu amrywiaeth o fecanweithiau ar gyfer gwneud a derbyn taliadau.

Bydd y Banc Asiant yn dal taliadau a wiriwyd o flaen llaw ar gyfer eu prosesu, yn gwneud taliadau pan fo'n cael cyfarwyddiadau i wneud hynny, ac yn cadarnhau eu bod wedi eu gwneud.

Rhaid ei bod yn bosib disodli Banc Asiant neu ddefnyddio mwy nag un Banc Asiant ochr yn ochr â'i gilydd.

Bydd angen cyfathrebu cyflym, diogel, cadarn ac archwiliadwy rhwng y Gwasanaeth Canolog a'r Banc(iau) Asiant.

Bydd trawsgludwyr yn rhyngwynebu â'r Gwasanaeth Canolog a fydd yn adeiladu datganiad o gyfrifon ar gyfer pob un o'u trafodion gwerthu/prynu eiddo yn y gadwyn. Bydd angen i drawsgludwyr nodi'r taliadau a threfnu i'r arian gael ei dalu i'r Banc Asiant cyn cyfnewid a chwblhau.

Ar hyn o bryd, dim ond un Banc Asiant a gynnigir, ond gall y banc a ddewisir gael ei ddisodli, er enghraifft os nad yw lefelau gwasanaeth yn cael eu bodloni. Gellid cyflwyno Banciau Asiant ychwanegol i ddelio â galw, a darparu mwy o ddibynadwyedd a chadernid, ond mae'r dull Banc Asiant ond yn gweithio pan fo un Banc Asiant ar gyfer pob cadwyn.

# 4

## Eich nodiadau

## Amlinelliad o'r gofynion busnes

Mae'r bennod hon yn amlinellu'r gofynion busnes dros dro ar gyfer y gwasanaeth EFT.

Rhaid i EFT:

- gefnogi cadwyni eiddo mewn gwerthiannau preifat yng Nghymru a Lloegr
- caniatáu i brynwyr a gwerthwyr osod amser penodol o'r dydd ar gyfer cwblhau cadwyn.

Ar hyn o bryd, gall fod oedi wrth gwblhau oherwydd:

- ei bod yn anodd gwneud taliadau ar amser penodol
- ei bod yn anodd cael cadarnhad bod taliadau wedi eu derbyn
- yr angen i drawsgludwyr gadarnhau taliadau drwy ffonio banciau.

Mae'r adrannau canlynol yn disgrifio'r gofynion busnes yn fanylach.

### Gofynion busnes yn fanwl

#### Taliadau

Rhaid i EFT allu gweithredu taliadau dibynnol allweddol (ee blaendaliadau prynu, gweddiill arian cwblhau, ad-daliadau morgeisi a blaensymiau morgeisi newydd) ar gyfer prynu eiddo ar yr un pryd, fel y disgrifir yn yr adran ganlynol.

Rhaid ei fod hefyd yn gallu gwneud taliadau eraill sy'n ymwneud â'r broses prynu/gwerthu tŷ, ee Treth Tir Toll Stamp (SDLT), ffioedd y Gofrestrfa Tir. Bydd y Gofrestrfa Tir yn ymgynghori â thrawsgludwyr ar ba mor ddymunol y byddai cynnwys rhai o'r taliadau hyn yn y broses gwblhau. Fodd bynnag, er mwyn i gwblhau ddigwydd gyda chofrestru, mae Cyllid y Wlad yn ei gwneud yn ofynnol i'r Gwasanaeth Canolog gasglu data hysbysu'r SDLT a'r taliad.

#### Cydamseru

Rhaid i bob trafodiad prynu neu werthu tŷ mewn cadwyn drawsgludo sy'n ddibynnol ar ei gilydd gael eu prosesu fel ei bod yn ymddangos i ddefnyddwyr eu bod nhw i gyd wedi digwydd ar yr un pryd. Ni all fod posibilrwydd nad yw rhai trafodion mewn cadwyn wedi eu prosesu: rhaid mai'r 'cwbl neu ddim' ydyw. Yn ogystal, rhaid bod modd rhagweld a rheoli'r amser prosesu, fel y gall cyfranogwyr mewn cadwyn osod amser ar gyfer cwblhau yn hyderus. Rhaid i'r Banc Asiant allu ymdopi ag amseroedd cwblhau gwahanol a llwythi gwaith brig adeg amseroedd cwblhau poblogaidd.

Rhaid prosesu trafodion un ar ôl y llall mewn trefn fel bod arian o un gwerthiant, ynghyd ag unrhyw arian arall sydd wedi ei ragosod, yn rhoi'r arian i dalu am y pwrkas nesaf. Yr amcan yw i brosesu EFT ddigwydd mewn cyfnod mor fyr â phosib.

DS Y Gwasanaeth Canolog fydd â'r gallu i adnabod a nodi cadwyni trafodion a chynhyrchu'r datganiadau o gyfrifon cysylltiedig, ac ar ôl gwirio'r datganiadau gyda'r ymarferyddion perthnasol, bydd yn

## Eich nodiadau

cyfarwyddo'r Banc Asiant i dalu'r swm priodol i bob parti sy'n rhan o'r gadwyn. Dim ond gweithredu'r cyfarwyddiadau talu hynny y bydd angen i'r Banc Asiant ei wneud.

## Cyfrifon yn y Banc(iau) Asiant

Efallai y bydd trawsgludwyr nad ydynt yn defnyddio e-drawsgludo, rhoddwyr benthyg, neu Gyllid y Wlad (mewn perthynas â SDLT) am gadw cyfrif eu hunain yn y Banc(iau) Asiant. Bydd defnyddwyr y cyfryw gyfrifon yn gallu bod yn sicr y bydd eu harian yn cael ei dalu i'w cyfrifon yn llawer cynt nag arian sy'n cael ei dalu drwy CHAPS neu BACS.

Rhaid i Fanc(iau) Asiant gynnig cyfrifon o'r fath ond ni fydd gorfodaeth ar unrhyw un i'w defnyddio. Byddai unrhyw arian sy'n cael ei arbed ar brosesu taliadau yn mynd i berchennog yr arian yn hytrach na'r sawl sy'n ei dderbyn.

Bydd gan bob cyfranogwr mewn trafodiad trawsgludo gyfrif unigol yn y Banc Asiant. Efallai y byddai o fantais i'r Gwasanaeth Canolog nodi a yw cyfrifon unigol yn berthnasol i (a) drafodiad penodol, a (b) i gadwyn arbennig, a threfnu iddynt gael eu cysylltu mewn un grŵp y gellir ei adnabod. Bydd gan bob cyfrif o'r fath oes bendant a rhif cyfrif unigryw na fydd yn cael ei aildefnyddio. Bydd angen i'r Banc Asiant wybod pwy wnaeth y taliadau a phryd, a bydd angen iddo hysbysu cydran EFT y Gwasanaeth Canolog yn briodol. Yna bydd y gydran EFT yn pennu pa daliadau sy'n ddyledus ac yn anfon nodiadau atgoffa. Pan fo'r arian i gyd wedi dod i law a bod cwblhau ar fin digwydd, bydd y gydran EFT yn creu'r datganiadau cyfrifon a, chan weithredu ar gyfarwyddiadau'r defnyddwyr, yn cyfarwyddo'r Banc Asiant i wneud y taliadau angenrheidiol.

## Sicrwydd taliadau

Ar hyn o bryd, mae'r holl daliadau dibynnol allweddol rhwng prynwyr a gwerthwyr yn cael eu gwneud unwaith ac am byth ac yn derfynol drwy CHAPS, system Setliad Crynswth Amser Real (RTGS) y DU, sy'n cael ei ddefnyddio'n gyffredin i wneud taliadau mawr. Problem gyda'r dull hwn yw bod yn rhaid i daliad a wneir gan fanc y sawl sy'n talu, gael ei gadarnhau ei fod wedi ei dderbyn gan fanc y sawl sy'n derbyn yr arian, cyn y gellir cwblhau trafodiad. Yn aml, rhaid bod y broses hon wedi digwydd ar gyfer un trafodiad yn y gadwyn er mwyn darparu'r arian ar gyfer cychwyn y trafodiad nesaf, ac yn y blaen.

Mae'r Gofrestrfa Tir yn cynnig, lle mae pob parti yn y gadwyn yn defnyddio'r system EFT, bydd yr holl drosglwyddiadau arian allweddol yn digwydd dros lyfrau'r Banc Asiant.

Bydd angen defnyddio CHAPS i wneud taliadau allweddol allan o'r gadwyn gyda'r taliadau'n cael eu gwneud mewn cyn lleied o amser ag sy'n ymarferol. Yn yr achos hwn, mae cael ei *gyfarwyddo a'i weithredu dros lyfrau Banc Lloegr* yn darparu sicrwydd digonol bod y taliad wedi ei wneud heb gadarnhad bod y taliad wedi ei *dderbyn*. Fel y soniwyd yn gynharach, mae'r rheol 'y cwbl neu ddim' yn berthnasol.

## Cadernid a dibynadwyedd

Rhaid i EFT fod yn ddibynadwy ac yn ddiogel, a rhaid iddo ennyn

## Eich nodiadau

hyder defnyddwyr. Mae gofynion penodol yn cynnwys:

- y gallu i ymdopi â'r nifer uchel o ddefnyddwyr sy'n debygol ar yr adegau prysuraf, a'r amrywiaeth eang o drafodion a sefyllfaoedd sy'n codi mewn ymarfer. (Mae tuedd i ddewis amser ar yr awr tua chanol y dydd i gwblhau, ac mae adegau cwblhau prysur tuag at ddiwedd y mis a chyn penwythnosau gŵyl y banc. Rhaid i EFT allu ymdopi â'r llwyth mwyaf.)
- system gadarn wrth gefn ac adfer mewn argyfwng
- lefelau uchel o ddiogelwch i reoli a monitro'r holl ddefnydd o'r system, gan gynnwys ymgeisiau ofer
- trywyddau archwilio di-ffael, gyda data'n cael ei gadw am 10 mlynedd a chyfleuster ar gyfer olrhain arian
- cynnwys safonau gweithredol a diogelwch yn y rheolau defnyddio e-drawsgludo ar gyfer pob cyfranogwr.

## Dirymiadau

Ystyr dirymu, yn y cyd-destun hwn, yw dirymu taliad. Gallai hyn ddigwydd am sawl rheswm, ee taliadau heb eu derbyn felly dim digon o arian; diffygion yn nheidl eiddo; neu broblemau'n ymwneud â'r eiddo ei hun, megis fermin neu denantiaid mewn meddiant. Bydd angen mynd i'r afael â manylion galluoedd gwasanaeth ac arferion y farchnad mewn perthynas â dirymiadau wrth i e-drawsgludo ddatblygu. Bydd angen dirymiad nid yn unig ar gyfer EFT ond hefyd ar gyfer trosglwyddo eiddo. Er nad ydynt wedi eu cyfyngu i gadwyni cymysg, credir bod dirymiadau yn fwy tebygol ynddynt.

Mae sawl posibilrwydd ar gyfer gweithredu dirymiadau:

- Os yw defnyddiwr yn dirymu taliad, ni fydd y gadwyn yn cwblhau.
- Bydd y gadwyn yn cwblhau os yw'r defnyddiwr sy'n dirymu wedyn yn cytuno i barhau, heb yr angen i ailgyflwyno neu ail-gadarnhau'r trafodion gyda phob defnyddiwr yn y gadwyn.
- Mae angen dyddiad ac amser newydd ar gyfer cwblhau. Gallai hyn gael ei awgrymu gan y defnyddiwr sy'n dirymu, a chael cydsyniad cyfranogwyr eraill yn y gadwyn.
- Gall y gadwyn rannu fel y gall rhannau sy'n gallu bwrw ymlaen gwblhau, gyda dyddiad ac amser newydd yn cael eu pennu ar gyfer y gweddill. Dan yr amgylchiadau hyn, gallai prynwr ganfod ei hun ar ddechrau cadwyn yn annisgwyl ac felly'n gorfod rhagariannu'r pris prynu cyfan.
- Pe bai'r gadwyn gyfan yn chwalu, fel bod neb am fwrw ymlaen, byddai'n rhaid i'r Banc Asiant ddychwelyd yr arian i gyd i'r rhai a dalodd yr arian yn wreiddiol.

## Hygyrchedd ac argaeledd

Rhaid i'r gwasanaeth fod ar gael i bawb sydd angen gwneud taliadau.

Rhaid i'r Gwasanaeth Canolog fod ar gael bron i 24 awr y dydd, 7 diwrnod yr wythnos, i ddarparu gwybodaeth. Rhaid i EFT fod ar gael dros oriau gwaith estynedig, yr un oriau â'r Gwasanaeth Canolog yn ddelfrydol. Bydd EFT yn gweithredu gyda'r nos ac ar ddydd Sadwrn; mae'r union amseroedd i'w penderfynu.

## Eich nodiadau

## Rhyngwynebau

Rhaid i EFT ryngwynebu'n effeithiol â phob gwasanaeth cysylltiedig fel:

- bod taliadau'n cael eu gweithredu'n brydlon, a bod ymarferyddion a rhoddwyr benthyg yn cael gwybod yn awtomatig bod arian wedi ei drosglwyddo a'i dderbyn (drwy'r Gwasanaeth Canolog). Ni fydd cymaint o bwyslais ar roi gwybod bod yr arian wedi'i dderbyn, gan y bydd y Banc Asiant yn drydydd parti dibynadwy, ac felly gall defnyddwyr ddibynnu ar hysbysiad ganddo bod taliadau'n cael eu *gwneud* yn hytrach na'u *derbyn*. Dan rai amgylchiadau, er enghraifft cadwyni cymysg (gweler Pennod 8), bydd yn rhaid i daliadau gael eu gwneud drwy lyfrau Banc Lloegr, mewn cyn gynted ag y bo modd.
- ei bod yn bosib newid neu ddirymu cyfarwyddiadau i dalu bron hyd at yr adeg cwblhau, ond nid ar ôl hynny. Er enghraifft, pan fo amser cwblhau ar gyfer cadwyn wedi ei osod am 13:00 awr, ni ellir dirymu ar ôl 13:00 awr. Mae'r Gofrestrfa Tir yn rhagweld y bydd y Gwasanaeth Canolog yn gwirio am newidiadau neu ddirymiadau ac, os na chaiff unrhyw newidiadau neu ddirymiadau eu canfod, bydd yn cyfarwyddo'r Banc Asiant i wneud y taliadau perthnasol.
- bod ei weithrediad yn bodloni safonau a rheolau proffesiynol, er enghraifft rheolau cyfrifon cyfreithwyr.
- bod mecanweithiau cyflym a syml ar gyfer cael iawndal am daliadau hwyr.

## Arian tramor

I hwyluso trafodion masnachol, dylai'r Banc Asiant allu trafod arian heblaw'r bunt Brydeinig (GBP) a'r ewro (EUR). Fodd bynnag, ni fydd angen iddo drafod cadwyni â thaliadau mewn punnoedd a/neu ewros yn ogystal ag arian tramor arall, er y gallai hyn fod yn ddefnyddiol.

# 5

Eich nodiadau

## Y dull Banc Asiant

### Cyflwyniad

Mae'r defnydd o Fanc Asiant wedi ei drafod gyda chynrychiolwyr APACS, a chaiff eu sylwadau eu mynegi yn y bennod hon.

Mae'r dull yn gwasanaethu cadwyni o werthiannau tai preswyl yn bennaf. Rydym wedi canolbwyntio ar hyn oherwydd dyma'r rhan o'r broses prynu a gwerthu sydd â'r systemau talu cyfredol lleiaf effeithiol yn ôl y diwydiant trawsgludo.

### Disgrifiad

Mae prynwyr yn talu gwerthwyr mewn sawl ffordd, a CHAPS yw'r mwyaf cyffredin. Pan fo banc y gwerthwr yn cadarnhau ei fod wedi derbyn yr arian, gellir cwblhau'r trafodiad a rhoi'r allweddi i'r prynwr. Gall fod oedi yn y broses hon wrth i'r arian symud ar hyd y gadwyn, ac, os nad yw trafodiad yn y gadwyn yn cael ei gwblhau, efallai na fydd prynwr yn gallu symud i mewn fel y bwriadwyd.

Dan y broses Banc Asiant, mae'r Gofrestrfa Tir yn bwriadu y bydd yr holl bartïon yn blaendalu'r gweddill sydd ei angen i'r cyfrif perthnasol yn y Banc Asiant sy'n gweithredu ar ran y Gofrestrfa Tir. Ar yr un pryd, byddant hefyd yn darparu manylion y taliadau crynswth i'w gwneud wrth gwblhau (drwy'r Gwasanaeth Canolog). Bydd hyn yn galluogi'r Banc Asiant i gadarnhau bod yr arian i gyd wedi ei ragosod erbyn, er enghraifft, canol dydd y diwrnod cyn cwblhau. Yna, ar yr amser cwblhau y cytunwyd arno, bydd y Gwasanaeth Canolog yn cyfarwyddo'r Banc Asiant i wneud y taliadau. Bydd y system gyfrifo yn cofnodi taliadau crynswth (effeithiol).

Bydd pob parti yn gallu dibynnu ar gadarnhad y Banc Asiant, fel trydydd parti dibynadwy a fydd yn defnyddio dulliau talu cadarn, ei fod wedi *rhoi cyfarwyddyd* i'r taliadau gael eu gwneud.

Mae'n rhesymol cytuno ar yr amser diwethaf posib y gall unrhyw barti mewn cadwyn ddirymu gweithredu'r trafodiad, ac felly dirymu'r gadwyn gyfan ar sail yr egwyddor 'y cwbl neu ddim'. Mae adborth hyd yn hyn yn awgrymu y dylai'r amser hwn fod yn union cyn cwblhau, i ystyried sefyllfa lle nad yw prynwr yn dod i wybod am broblem, er enghraifft tenant mewn meddiant, tan y funud olaf. Dan y dull arfaethedig, bydd angen i'r Gwasanaeth Canolog dderbyn rhybudd dirymu cyn yr amser cwblhau. O dderbyn y cyfryw rybudd, bydd y gwasanaeth canolog yn cyfarwyddo'r Banc Asiant i wrthdroi'r holl daliadau. Yn absenoldeb y cyfryw rybudd, bydd cwblhau yn digwydd ar yr amser y cytunwyd arno. Mae hyn yn rhoi cyfnod rhesymol a rhagweladwy ar gyfer trefnu'r broses ymarferol o symud tŷ. Bydd cyfranogwyr yn y gadwyn yn gwybod y bydd y cwblhau yn mynd yn ei flaen erbyn canol dydd y diwrnod busnes cyn y cwblhau, oni bai bod taliad yn cael ei ddirymu'n fwriadol cyn yr amser cwblhau. Erbyn hynny, bydd hi'n amlwg bod yr holl arian yn (neu ddim yn) symud fel sydd angen. Bydd hyn yn lleihau'r straen sy'n gysylltiedig â symud.

## Eich nodiadau

### Manteision

Gall cyfranogwyr a rhoddwyr benthg ddefnyddio eu dulliau talu cyfredol i dalu neu dderbyn arian, drwy Fanc Asiant y Gofrestrfa Tir.

Dylai'r costau sefydlu fod yn isel iawn, gan y bydd defnyddwyr a rhoddwyr benthg yn talu'r Banc Asiant drwy ddulliau o'u dewis hwy, a bydd y Banc Asiant yn chwarae rhan asiant taliadau traddodiadol, ac yn talu i gyfrifon banc cyfredol defnyddwyr (ar wahân i gofnodion llyfr mewn cadwyni).

Dylai'r risgiau sy'n gysylltiedig â'r dull Banc Asiant fod yn isel.

Gallai fod yn bosib cael un banc neu fwy yn cynnig gwasanaeth ochr yn ochr â'i gilydd, er y bydd yn rhaid i bob cadwyn setlo drwy un Banc Asiant. Dylai symud y gwasanaeth o ganlyniad i anghydfod neu gynnydd mewn costau fod yn hawdd hefyd.

Bydd Cytundebau Lefel Gwasanaeth yn sicrhau bod y taliadau a wneir gan Fanc Asiant y Gofrestrfa Tir yn brydlon.

Mae gan fanciau wybodaeth, alluoedd a rheoliadau eisoes mewn perthynas â rheoli taliadau, er enghraifft Know Your Customer (KYC), y byddai'n rhaid i sefydliad talu pwrpasol newydd eu hymgorffori a'u gweithredu.

### Anfanteision

Lle mae arian wedi ei ragosod, gallai prynwyr fod heb yr arian am ddiwrnod busnes ychwanegol (bydd hyn yn fwy arwyddocaol dros benwythnos). Ar forgis o £100,000, bydd hyn yn arwain at gost ychwanegol o tua £13.70 y dydd ar gyfradd log o bump y cant.

Fodd bynnag, gellid negyddu'r anfantis hon drwy ad-dalu'r llog a enillwyd i'r prynwr, yn dibynnu ar ei drefniadau contract gyda'i ymarferydd. Gan amlaf, mae prynwyr a rhoddwyr benthg eisoes yn talu arian i gyfrif arian cleient yr ymarferydd erbyn y diwrnod cyn cwblhau, ond nid ydynt yn derbyn unrhyw log a enillir ar yr arian hwnnw. Byddai'r newid hwn yn fantais i brynwyr a gallai helpu i farchnata'r gwasanaeth. Efallai y bydd ymarferyddion am drafod y cynnig hwn gan ddefnyddio'r fforwm trafod a ddarperir fel rhan o'r wefan ymgynghori.

# 6

Eich nodiadau

## Banc Asiant: diagram llif

### Cyflwyniad

Mae'r diagram llif, Ffigur 2 ar y dudalen nesaf, wedi ei ddefnyddio mewn trafodaethau gyda nifer o bartion. Fel rhan o'r broses o ddiffinio'r gwasanaeth, bydd diagramau manylach yn cael eu cynhyrchu.

Dim ond y prosesau sy'n gysylltiedig â chwblhau a ddangosir yn y diagram hwn. Rhagdybir mai arian net a roddir, a chaiff unrhyw fenthyciadau ychwanegol eu talu i'r cyfrif yn y Banc Asiant yn unol â chyfarwyddiadau'r trawsgludwr. Mae'r unig gyfathrebu uniongyrchol rhwng defnyddwyr a'r Banc Asiant yn ymwneud â'r taliadau hynny.

Mae'r diagram llif yn tybio bod taliadau'n cael eu gwneud i'r Banc Asiant y diwrnod busnes cyn cwblhau. Efallai na fydd hyn yn wir ym mhob achos neu bob amser.

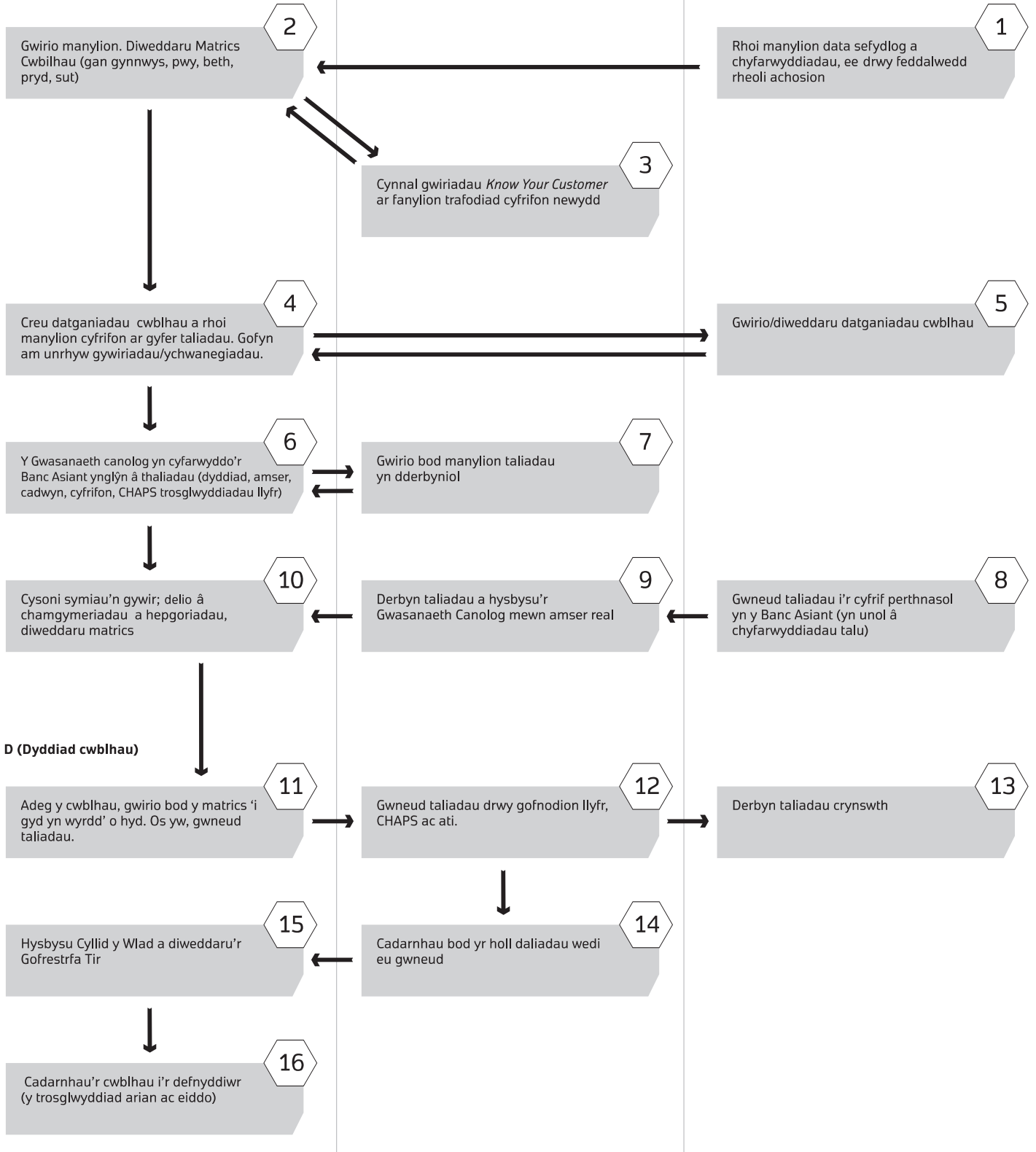
Ar ôl y diagram llif, ceir esboniad cryno o'r broses, a rhestr o'r materion allweddol.

**Y Gwasanaeth Canolog**

**Banc Asiant**

**Defnyddwyr**

**D-1 canol dydd fan bellaf**



**Ffigur 2** Diagram llif e-drawsgludo

Eich nodiadau

## Esboniad

- Cyflwyno data sefydlog** Dylai defnyddwyr gyflwyno manylion data sefydlog (hy eu cyfrif(on) banc a manylion eraill sydd eu hangen i ganiatáu i'r Banc Asiant weithredu yn eu henw, yn unol â'r holl reolau perthnasol) a manylion trafodion, er enghraifft drwy feddalwedd rheoli achosion.
- Gwirio manylion** Mae'r Gwasanaeth Canolog yn gwirio'r manylion ac yn diweddarau'r Matrics Cwblhau (y crynodeb canolog o statws yr holl drafodion mewn cadwyn) ar gyfer gwybodaeth am daliadau:
  - Bydd y Gwasanaeth Canolog yn gwirio cymaint â phosib yn ystod y cam hwn i leihau nifer y camgymeriadau a allai godi yng nghamau gwirio 7 neu 12.
  - Mae angen i rai gwiriadau gynnwys gwirio 'modwlws' (hy bod y cyfrif a'r cod didoli wedi ei *fformatio*'n gywir, ond ddim a yw'r cyfrif yn gywir).
  - Wrth i'r defnydd o'r gwasanaeth e-drawsgludo gynyddu, gallai fod yn bosib creu cronfa ddata o Gyfarwyddiadau Setlo Safonol (SSIs) trawsgludwyr. Nid yw hyn yn un o'r gofynion cychwynol.
  - Bydd y Gwasanaeth Canolog yn gwirio bod y taliadau sy'n ddyledus a'r taliadau allan yn gyson.
  - Bydd yn rhaid i'r Gwasanaeth Canolog ddelio ag unrhyw gywiriadau, yng ngham 4 er enghraifft.
- Cynnal gwiriadau Know Your Customer (KYC)** Mae'r Banc Asiant yn cynnal gwiriadau KYC ar gyfrifon newydd ac yn hysbysu'r Gwasanaeth Canolog ynghylch unrhyw gamgymeriadau.
- Creu datganiadau cwblhau a rhoi cyfarwyddiadau talu** Bydd y Gwasanaeth Canolog yn creu datganiadau cwblhau ac yn galluogi defnyddwyr i'w diweddarau a'u diwygio. Eto, bydd angen gwneud gwiriadau a chywiriadau.
- Cadarnhau datganiadau cwblhau a manylion talu** Bydd y defnyddiwr yn gwirio ac yn cadarnhau'r datganiadau cwblhau i'r Gwasanaeth Canolog.
- Manylion cyfarwyddiadau talu** Bydd angen i'r Gwasanaeth Canolog ddweud wrth y Banc Asiant sut, pryd, i bwy a chan bwy y dylid gwneud taliadau.
- Gwirio manylion y taliadau** Mae'r Banc Asiant yn gwirio manylion y taliadau ac, os ydynt yn gywir, mae'n eu derbyn.
- Gwneud taliadau** Mae'r defnyddwyr yn trefnu i daliadau o'r arian net gofynnol gael eu gwneud i'r cyfrif perthnasol yn y Banc Asiant drwy unrhyw un o'r dulliau talu sydd ar gael ar hyn o bryd.
- Derbyn taliadau** Mae'r Banc Asiant yn derbyn taliadau ac yn hysbysu'r Gwasanaeth Canolog ei fod wedi eu derbyn.
- Cysoni symiau** Mae'r Gwasanaeth Canolog yn gwirio bod y taliadau'n gywir.

## Eich nodiadau

Mae addasiadau yn amodol ar amser a bydd angen i'r Gwasanaeth Canolog gysylltu â'r defnyddiwr (defnyddwyr) priodol i ofyn am gywiriad. Efallai y bydd angen i'r defnyddiwr (defnyddwyr) ymgynghori â'i gleient(iaid).

- 11 **Cwblhau** Adeg cwblhau, bydd y Gwasanaeth Canolog yn cyfarwyddo'r Banc Asiant i weithredu'r taliadau. Bydd angen i'r Gwasanaeth Canolog wybod pryd y dylai pob cadwyn gwblhau, gwirio nad oes dirymiadau, ac anfon neges i'r Banc Asiant i weithredu.
- 12 **Gwneud taliadau** Dylai'r broses hon gael ei chwblhau cyn gynted ag sy'n ymarferol. Gellir gwneud y taliadau allweddol mewn cadwyn drwy drosglwyddiad llyfr drwy lyfrau'r Banc Asiant, neu drwy unrhyw ddull talu arall y mae'r Gwasanaeth Canolog yn gwneud cais amdano ar ran y defnyddiwr.
- 13 **Derbyn taliadau** Bydd y Banc Asiant yn sicrhau bod y taliadau wedi eu cyfarwyddo'n ddi-droi'n-ôl a, lle bo'n briodol, eu bod wedi eu talu drwy lyfrau Banc Lloegr, ond ni all reoli pa mor gyflym y mae banc y defnyddiwr yn hysbysu'r defnyddiwr bod yr arian wedi ei dderbyn.
- 14 **Cadarnhau bod taliadau wedi'u gwneud** Rhaid i'r Banc Asiant gadarnhau i'r Gwasanaeth Canolog cyn gynted ag sy'n ymarferol fod yr holl gofnodion llyfrau wedi eu gwneud a'r taliadau wedi eu gweithredu.
- 15 **Hysbysu Cyllid y Wlad a chofrestru** Mae'r Gwasanaeth Canolog yn trosglwyddo'r data SDLT i Gyllid y Wlad, a fydd yn ei wirio yn erbyn y taliad a wnaed gan y Banc Asiant (os yw'n berthnasol). Lle nad oes materion cofrestru i'w datrys, caiff yr eiddo ei gofrestru.
- 16 **Cadarnhau'r cwblhau** Mae'r Gwasanaeth Canolog yn cadarnhau'r cwblhau (bod yr arian a'r eiddo wedi eu trosglwyddo) i'r defnyddwyr.

## Materion

Mae'r materion canlynol wedi eu nodi. Mae'r rhifau'n cyfeirio at y diagram a'r esboniad blaenorol.

- 1 Dylai defnyddwyr ddarparu manylion data sefydlog cyn gynted â phosib fel y gellir eu prosesu. Bydd y wybodaeth yn cael ei dilysu wrth iddi gael ei chyflwyno, a bydd y defnyddiwr yn cael cais i nodi cyfarwyddiadau talu. Mae angen i'r Gofrestrfa Tir bennu sut y bydd y broses o gyflwyno, gwirio a chywiro manylion yn gweithio'n ymarferol. Mae'r mater hwn hefyd yn ymwneud ag eitemau 4 a 10. Mae gwahanol ffyrdd yn bosib, er enghraifft:
  - **O beiriant i beiriant** Mae'n bosib y bydd defnyddwyr am gyfuno eu systemau gyda'r Gwasanaeth Canolog, fel y gellid anfon cyfarwyddiadau talu gan ddefnyddio negeseuon XML.
  - **Llwytho unwaith** Mae'n bosib y bydd rhai defnyddwyr am ddefnyddio templed safonol oddi ar-lein ac yna mynd

Eich nodiadau

ar-lein i'w lwytho i'r Gwasanaeth Canolog. Bydd angen ffordd o rybuddio defnyddwyr am gamgymeriadau os defnyddir y dull hwn.

- **Llwytho mewn swp** Efallai y bydd rhai defnyddwyr am ddefnyddio templed safonol oddi ar-lein, ac yna mynd ar-lein i lwytho swp o'r cyfryw dempledi i'r Gwasanaeth Canolog. Bydd angen ffordd o rybuddio defnyddiwr am gamgymeriadau mewn unrhyw drafodiad arbennig.
- 2 Gallai'r un gadwyn gynnwys gofynion talu gwahanol, yn dibynnu a yw'r partion eraill yn defnyddio EFT ai peidio. Er enghraifft, os yw B yn prynu eiddo mewn cadwyn ac mae prynwr B (A) yn defnyddio EFT, dim ond y swm net sy'n rhaid i B ei dalu i'r Banc Asiant. Fodd bynnag, pe na bai'r prynwr yn defnyddio EFT, byddai'n rhaid i B dalu'r swm crynswth i'r Banc Asiant, oni bai y gellir dod i hyd i ffordd i A dalu'r arian sydd ei angen.

Mae hyn yn codi'r cwestiwn a ddylai'r Gwasanaeth Canolog hysbysu defnyddwyr sut y bydd gweddill y taliadau yn eu cadwyn yn cael eu gwneud. Os yw'r gadwyn yn torri ar y diwrnod cwblhau, a gallai rhan o'r gadwyn gwblhau, mae'r broses o bennu a chysoni'r taliadau newydd yn amodol ar amser. Un ateb posib yw bod prynwyr nad ydynt yn defnyddio EFT yn cadw cyfrif gyda'r Banc Asiant, fel y gellir gwneud trosglwyddiadau llyfr. Mae'r Gofrestrfa Tir am gael barn darpar ddefnyddwyr ar y cynnig hwn.

- 3 Mae angen i'r Gofrestrfa Tir ddeall pa wybodaeth sydd ei hangen a sut y gellir ei darparu, i sicrhau bod y gwasanaeth yn effeithlon ac yn effeithiol.
- 4 Mae angen i'r Gofrestrfa Tir bennu sut (diwyg negeseuon ac ati) y bydd y Gwasanaeth Canolog yn hysbysu'r Banc Asiant o'r taliadau. Os oes angen cywiro'r taliadau sy'n ymwneud â thrafodiad, ni ddylai fod angen ailgyflwyno'r holl daliadau sy'n gysylltiedig â'r trafodiad hwnnw.

Bydd hefyd angen delio ag achosion o aildrefnu cadwyni, er enghraifft pan gaiff taliadau newydd eu hychwanegu at gadwyn sy'n bodoli'n barod, pan fo cadwyn yn torri, neu pan fo cadwyni'n ymuno â'i gilydd.

- 5 Mae angen i'r Gofrestrfa Tir ddeall galluoedd y darpar Fanciau Asiant. Mae rhai banciau wedi dweud na allant wirio taliadau cyn eu bod yn cael eu cyflwyno i'w ciwiau talu. Mae'r angen am brosesu 'y cwbl neu ddim' yn golygu y bydd yn ddefnyddiol gwybod o *flaen llaw* a fydd taliadau mewn cadwyn yn gallu cael eu prosesu.
- 6 Y materion allweddol yw (a) beth yw'r ffordd fwyaf effeithiol o ddangos y gall cwblhau fynd yn ei flaen, a (b) sut i ddangos na all cwblhau ddigwydd os oes rhywbeth yn rhwystro'r cwblhau.
- 7 Mae'n ymddangos yn briodol y dylai'r amser ddechrau pan fo'r Banc Asiant yn 'derbyn' y cyfarwyddyd. Fodd bynnag, rhaid i'r cyfathrebu rhwng y Gwasanaeth Canolog a'r Banc Asiant fod yn amodol ar lefelau gwasanaeth cytunedig er mwyn sicrhau nad oes gwahaniaeth mawr rhwng yr amser derbyn a'r amser y

Eich nodiadau

mae'r Gwasanaeth Canolog yn 'anfon' y cyfarwyddyd.

- 8 Yn achos cadwyni cymysg, rhaid i daliadau drwy CHAPS gael eu gwneud o fewn amserlenni tynn a dibynadwy. Fodd bynnag, mae'r Gofrestrfa Tir yn derbyn mai'r gorau y gallai Banc Asiant ei warantu yw'r amser tan i'r taliad gael ei weithredu dros lyfrau Banc Lloegr.

# 7

Eich nodiadau

## Banc Asiant: strwythur cyfrifon

### Cyflwyniad

Mae'r bennod hon yn trafod rhai o'r materion cyfreithiol a chyfrifyddu sy'n gysylltiedig â'r strwythur cyfrifon, ac mae'n rhoi darlun o sut y gallai'r cyfrifon weithredu mewn cadwyn drawsgludo gyffredin. Mae angen gwaith pellach i orffen y strwythur yn derfynol, a delio â materion cyfreithiol a chydymffurfio.

### Materion cyfreithiol a chyfrifyddu

Bydd y Banc(iau) Asiant yn contractio gyda'r Gofrestrfa Tir.

Bydd ymarferyddion yn contractio gyda'r Gofrestrfa Tir ar gyfer y gwasanaeth e-drawsgludo, a fydd yn cynnwys EFT.

Mae angen i'r Gofrestrfa Tir negodi lefelau gwasanaeth gyda'r Banc(iau) Asiant.

Yn amodol ar drefniadau llywodraethu cytunedig, bydd y Gofrestrfa Tir yn gweinyddu'r cyfrifon EFT. Bydd arian yn cael ei gadw ar ran ymarferyddion a'u cleientiaid. Y bwriad yw copio'r dull cyfrifon cleientiaid ymarferyddion. Tan y cwblhau, bydd yr arian yn cael ei gadw ar ran y sawl sy'n talu; adeg cwblhau, bydd yn cael ei drosglwyddo i gyfrif y sawl sy'n derbyn yr arian, cyn iddo naill ai gael ei dalu i'r parti nesaf yn y gadwyn, neu ei dalu, er enghraifft, i gyfrif banc y sawl sy'n ei dderbyn, fel yn briodol.

Mae angen i'r Gofrestrfa Tir drafod (a) a ddylai un cyfrif gael ei agor ar gyfer yr holl drafodion dibynnol mewn cadwyn; neu (b) a ddylai cyfrifon sy'n dal arian a dalwyd fod yn enw'r sawl sy'n prynu, y trawsgludwr, neu'r rhoddwr benthyg; neu (c) a ddylid rhoi dewis.

Mae'n ymddangos mai cael un cyfrif fyddai hawsaf o ran casglu, trosglwyddo a thalu arian. Byddai'r Gofrestrfa Tir yn croesawu safbwyntiau defnyddwyr a'r proffesiwn bancio ar y cynnig hwn.

Pa opsiwn bynnag a gaiff ei fabwysiadu, rhaid i'r Gwasanaeth Canolog allu sicrhau bod yr arian a gaiff ei dalu i mewn yn ymwneud â thrafodiad penodol mewn cadwyn benodol, fel y gellir talu'r arian sydd ei angen adeg cwblhau.

Yn naturiol felly, bydd y Gofrestrfa Tir yn rheoli'r cyfrifon hyn, gan gynnal cyfrifon memorandwm (cyfrifon rheoli) yn ôl pob tebyg, na fydd yn cael eu hadlewyrchu ar gyfrifon y Gofrestrfa Tir, ond yn hytrach dylent gael eu hadlewyrchu ar lyfrau ymarferyddion a'u cleientiaid, yn union fel y caiff mantolenni ar gyfrifon cleientiaid ymarferyddion eu hadlewyrchu heddiw.

Bydd llog ar yr arian a roddir i'r Banc Asiant gan ymarferyddion a rhoddwyr benthyg yn cael ei dalu i'r bobl sydd â hawl i'w dderbyn. Bydd taliadau a godir am drafodion (trosglwyddiadau llyfr, trosglwyddiadau CHAPS, trosglwyddiadau BACS ac ati) yn cael eu

## Eich nodiadau

talw gan y bobl hynny y gweithredwyd ar eu rhan.

Yn ôl pob tebyg bydd codi/credydu taliadau i ymarferyddion a rhoddwyr benthyg yn cael ei wneud drwy gredyd uniongyrchol neu ddebyd uniongyrchol ôl-weithredol gan ddefnyddio BACS i/o gyfrif gweithredu'r ymarferydd (hy *nid o* gyfrif arian cleient). Efallai y bydd hi'n anodd blaen-gyfrifo'r taliadau hyn, yn enwedig y llog ar y gweddill sy'n rhaid i ddefnyddwyr ei dalu os ydynt yn talu o flaen llaw nifer o ddiwrnodau cyn y diwrnod cwblhau, oherwydd gall y gyfradd log newid yn ddyddiol. Dylai'r Banc Asiant wneud y cyfrifiad hwn a'i roi ar waith.

Mae'r Gofrestrfa Tir yn rhagweld na fydd taliadau sy'n cael eu codi eto ar ymarferyddion yn arwain at gostau ychwanegol (ee gweinyddu), ond bydd angen trafod hyn.

Mae'n gymhleth os oes mwy nag un Banc Asiant yn gweithredu ar gyfer y Gofrestrfa Tir, oherwydd y gall cyfraddau llog a thaliadau a godir fod yn wahanol. Mae'r Gofrestrfa Tir yn debygol o fynnu bod y taliadau a godir a chyfraddau llog yr un fath ar gyfer pob Banc Asiant. Mae angen i'r Gofrestrfa Tir ystyried sut y gellid neu sut y dylid sicrhau bod llog a thaliadau a godir yr un fath pan fo mwy nag un Banc Asiant. Byddem yn croesawu barn y proffesiwn bancio ar hyn.

## Llifoedd arian ychwanegol

Rydym yn disgwyl y bydd taliadau eraill (ee Treth Tir Toll Stamp (SDLT), ffioedd proffesiynol, ffioedd y Gofrestrfa Tir) yn cael eu gwneud o gyfrifon y Banc Asiant. Mae dulliau posib yn cynnwys:

- talu drwy CHAPS
- talu drwy BACS
- trosglwyddiadau llyfr
- cyfuniad o'r uchod. Er enghraifft, ar gyfer talu ffioedd y Gofrestrfa Tir, gellid trosglwyddo'r arian fesul dydd drwy drosglwyddiad llyfr i gyfrif 'cyfun' a'r gweddill yn cael ei dalu drwy CHAPS. Bydd hyn yn arbed arian ar gostau trafodion *i'r sawl sy'n prynu*. Gellid gweithredu egwyddor debyg ar gyfer ffioedd a threuliau eraill, ee Treth Tir Toll Stamp.

## Darlun o gadwyn drawsgludo

Mae'r ffigurau isod yn dangos y taliadau adeg cwblhau ar gyfer cadwyn drawsgludo gyffredin. I'w gwneud yn eglur ac yn syml, tybiwch fod pob parti yn defnyddio EFT. Diffinnir y gadwyn fel  $A \rightarrow B \rightarrow C \rightarrow D \rightarrow E$  lle mae:

- A, y parti cyntaf yn y gadwyn, ddim ond yn prynu; ac mae E, yr olaf, ddim ond yn gwerthu
- C1, C2, C3 ac C4 yw'r trawsgludwyr sy'n gweithredu ar ran A, B a D, C, ac E yn ôl eu trefn
- B ac C yn newid eu darparwr morgais
- L1, L2, L3 ac L4 yw'r rhoddwyr benthyg.

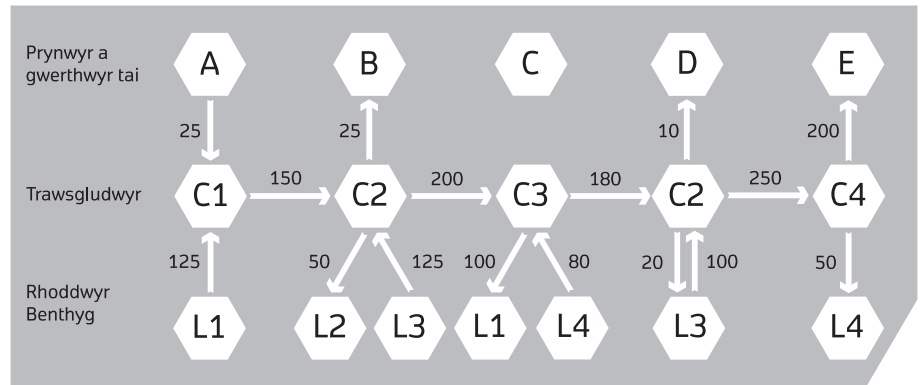
Eich nodiadau

### Trosolwg

Arian crynswth	A	B	C	D	E
Prynu	150	200	180	250	–
Gwerthu	–	150	200	180	250
Arian – i mewn	25				
Arian – allan		25		10	200
Hen forgais	–	50	100	20	50
Morgais newydd	125	125	80	100	–

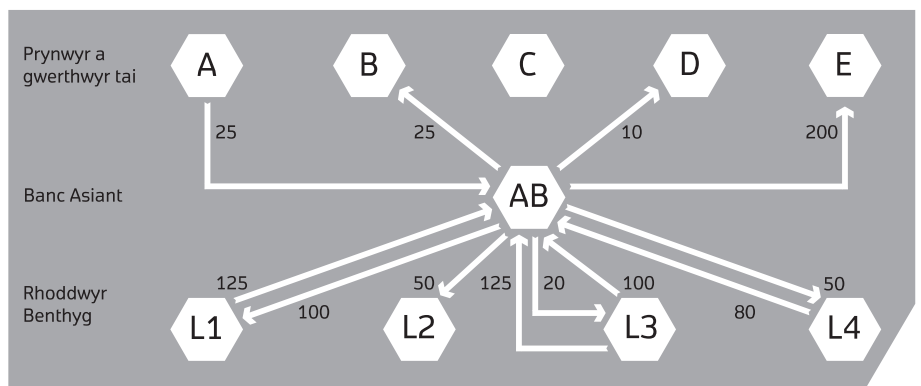
**Ffigur 3** – Symiau mewn £K sy'n daladwy mewn cadwyn enghreifftiol.

### Y system gyfredol



**Ffigur 4** Trafodion ariannol dan y system gyfredol. Mae'r saethau'n dangos i ba gyfeiriad y trosglwyddir yr arian.

### Banc Asiant, pawb yn defnyddio EFT



**Ffigur 5** Trafodion ariannol gan ddefnyddio Banc Asiant.



# 8

## Eich nodiadau

## Cadwyni cymysg

### Cyflwyniad

Ni ellir gwireddu manteision llawn EFT oni bai fod pob parti mewn cadwyn yn ei ddefnyddio. Fodd bynnag, yn y camau cynnar o fabwysiadu e-drawsgludo, efallai y bydd rhai partïon yn defnyddio dulliau traddodiadol.

Gall cadwyni hefyd dorri neu uno i gynnwys cyfranogwyr nad ydynt yn defnyddio EFT. Gelwir cadwyn lle mae rhai cyfranogwyr yn defnyddio EFT, a rhai yn defnyddio dull traddodiadol, yn 'gadwyn gymysg'. Mae'r bennod hon yn edrych ar y problemau a sut y gellid delio â nhw.

Dylid nodi, pan fo cadwyn yn cynnwys partïon nad ydynt yn defnyddio EFT, ni fydd y system e-drawsgludo yn gwybod faint o gadwyni pellach sy'n gysylltiedig â'r gadwyn, na pha mor hir ydynt, oni bai fod y trawsgludwyr sy'n gweithredu ar drafodion dibynnol lle mae'r partïon yn defnyddio EFT yn darparu'r wybodaeth honno i'r Gwasanaeth Canolog.

### Trawsgludwyr nad ydynt yn defnyddio EFT

Tan i e-drawsgludo, gan gynnwys EFT, ddod yn ymarfer safonol, bydd angen mecanweithiau fel bod trawsgludwyr nad ydynt yn defnyddio EFT yn gallu rhyngweithio â'r gwasanaeth EFT. Byddai ymagwedd 'y cwbl neu ddim' yn rhwystro'r rheini sy'n mabwysiadu e-drawsgludo yn gynnar rhag mwynhau'r manteision. Felly rhaid dod o hyd i ffordd o alluogi trawsgludwyr nad ydynt yn defnyddio EFT i ychwanegu arian at y gadwyn.

Un ffordd o gyflawni hyn fyddai i drawsgludwyr nad ydynt yn defnyddio EFT agor cyfrifon yn y Banc Asiant, fel y gellir gwneud trosglwyddiadau llyfr.

Opsiwn arall yw gwasgaru'r amseroedd cwblhau ar gyfer y trafodion yn y gadwyn, fel y gallai'r trafodiad nad yw'n EFT gwblhau cyn y trafodion dibynnol dilynol. Fodd bynnag, byddai hyn yn rhwystro cydamseru ar hyd y gadwyn, sef un o brif fanteision e-drawsgludo. Nid yw ychwaith yn darparu mecanwaith ar gyfer ychwanegu arian yn ôl at y gadwyn fel y gall trafodion dilynol gwblhau.

Mae hefyd yn bosib y gallai trawsgludwyr nad ydynt yn defnyddio EFT gael mynediad cyfyngedig i'r Gwasanaeth Canolog er mwyn cysylltu eu trafodion â thrafodion blaenorol a dilynol sy'n defnyddio EFT. Fodd bynnag, ni fyddai'r mynediad cyfyngedig hwn yn rhoi iddynt fanteision llawn e-drawsgludo. Er enghraifft, ni fyddent yn gallu cwblhau yr un pryd â'r holl drafodion dibynnol yn y gadwyn.

Byddai'r Gofrestrfa Tir yn croesawu sylwadau ar yr awgrymiadau hyn ac unrhyw syniadau eraill sydd gan drawsgludwyr neu'r proffesiynau bancio a rhoi benthyg.

## Eich nodiadau

### Defnyddwyr heb adnoddau electronig

Cynyddol brin fydd y rhain ond gallent gynnwys, er enghraifft, trawsgludwyr amatur neu unigolion preifat sy'n rhoi benthyg arian i berthnasau. Gellid annog cwsmeriaid o'r fath sydd heb gyfrifiadur neu fynediad i'r we i ddefnyddio e-drawsgludo trwy ganiatáu i asiant weithredu ar eu rhan a hwyluso cwblhau electronig. Byddai'r Gofrestrfa Tir yn croesawu adborth gan ddefnyddwyr a allai fod yn ystyried darparu neu ddefnyddio gwasanaeth o'r fath.

### Materion

Ni fydd trafodion lle nad yw'r partiön yn defnyddio EFT mor dryloyw â'r hyn sy'n bosib gyda'r gadwyn matrices.

Yn ogystal, ni fydd taliadau'r trafodion hyn mor ddisyfyd a sicr â thaliadau a wneir drwy EFT. Bydd taliadau'n arafach.

Gall cadwyni lle mae pob parti yn defnyddio EFT i ddechrau chwalu neu uno i fod yn gadwyni cymysg.

# 9

Eich nodiadau

## Ariannu

### Cyflwyniad

Cafodd yr ateb o ddefnyddio Banc Asiant ei ddyfeisio'n bennaf i osgoi'r ansicrwydd a'r aneffeithlonrwydd wrth gwblhau trafodion tai preswyl.

I gyflawni hyn, rhaid i brynwyr ragosod arian fel y gall yr holl ddefnyddwyr mewn cadwyn fod yn hyderus, er enghraifft, y diwrnod cyn y cwblhau, oni bai fod defnyddiwr yn dirymu ei daliad, byddant yn symud ar y diwrnod cwblhau ar amser a bennwyd o flaen llaw. Bydd yr ateb hwn yn galluogi prynwyr i baratoi'r diwrnod cynt, a bod yn barod i symud ar amser cytunedig ar y diwrnod cwblhau. Yn yr un modd, os oes rhywun yn y gadwyn yn methu â rhagosod eu harian, ni fydd yn gallu symud.

Nid dyma'r arfer cyfredol yn y farchnad ac mae'n anochel y bydd rhywfaint o wrthwynebiad i'r cysyniad, a materion i'w datrys.

Amcan y bennod hon yw canfod ymateb i'r cynnig hwn, a rhoi gwybodaeth i ddarpar Fanciau Asiant am gymwysterau posib i'r dull a nodwyd yn y penodau blaenorol.

### Manteision y dull

Byddai'r cynnig a nodir uchod yn ei gwneud yn hollol glir bod pob parti yn bwriadu ac *yn gallu* talu'r arian i gwblhau. Ar hyn o bryd, gall hyd yn oed pobl sy'n bwriadu talu fethu â thalu yn y pen draw ar y diwrnod cwblhau am resymau technegol. Mae ein cynnig yn galluogi pob defnyddiwr mewn cadwyn i'w gwneud yn glir i'r lleill y bydd yr arian yn cael ei dalu ar y diwrnod cwblhau ar yr amser cwblhau sydd wedi ei bennu o flaen llaw.

Wrth fynnu bod arian yn cael ei dalu erbyn canol dydd y diwrnod cyn cwblhau, mae hynny'n rhoi'r bore cyfan i wneud y taliadau, a'r prynhawn i'w cysoni a'u cywiro.

Yn gryno, mae'n ymddangos mai'r cynnig a nodir uchod yw'r ateb cyffredinol mwyaf priodol, ond gall fod achosion eithriadol sydd angen ateb gwahanol. Mae dulliau eraill sydd wedi eu hawgrymu i ganiatáu ariannu ar yr un dydd yn cynnwys:

- **Clustnodi** Dyma'r broses lle mae'r arian yn y cyfrif yn cael eu neilltuo ar gyfer prynu'r tŷ, fel na ellir ei ddefnyddio at unrhyw ddiben arall. Mae'r dull hwn yn gofyn am newidiadau mawr yn systemau bancio'r DU. Hyd yn oed wedyn, nid yw'n gwarantu y bydd yr arian yn cael ei dalu i'r Banc Asiant. Mae hefyd y mater o sut y gellid ei weithredu pan fo'r arian yng nghyfrif banc y cleient, cyfrif arian cleient y defnyddiwr, yn ddyledus gan roddwr benthyg, yn ddyledus fel elw o werthiant blaenorol, neu gyfuniad o'r rhain.
- **Gweithdrefnau arbennig** Gellir mabwysiadu gweithdrefnau arbennig, fel y System Taliadau a Ddiogelir (PPS). Er enghraifft, mae bancwyr cyfranogwyr yn Nhŷ Clirio Llundain yn gwarantu y

## Eich nodiadau

byddant yn talu unrhyw alwad am fwy o arian cyn tua 9.00 y bore. Fodd bynnag, mae'r weithdrefn hon yn fwy cymhleth a drud na'n cynigion ni, yn enwedig gan na all rhoddwr benthyg weithredu fel banc PPS ei hun.

## Trefniadau morgais

Mae cymerwyr benthyg yn aml yn newid eu rhoddwr benthyg morgais adeg prynu tŷ. Os yw rhoddwr benthyg newydd yn darparu arian i brynu ac ad-dalu'r hen forgais, mae atebion eraill ar gael:

- Gallai'r rhoddwr benthyg newydd ragariannu cyfrif y Gofrestrfa Tir gyda'r Banc Asiant. Bydd y taliad ad-dalu i'r hen roddwr benthyg yn cael ei wneud drwy'r Banc Asiant.
- Gallai'r rhoddwr benthyg newydd ddarparu'r arian ar y diwrnod i'r Banc Asiant gan ddefnyddio gweithdrefn fel CHAPS. Byddai angen gwarantiad o daliad er mwyn rhoi sicrwydd i bartïon eraill.

## Materion

Weithiau, efallai y bydd angen talu i'r Banc Asiant ar y diwrnod, er enghraifft:

- Prynwr nad yw'n defnyddio EFT mewn cadwyn lle mae partïon eraill yn gwneud hynny.
- Newid mewn rhoddwyr benthyg (gweler *Trefniadau morgais* uchod).

Trafodion masnachol ac eraill. Lle nad yw trafodion yn rhan o gadwyn, nid oes rheswm dros osod y cyfyngiadau sy'n berthnasol i gadwyni preswyl. Caiff hyn ei drafod yn fanylach ym Mhennod 10.

# 10

Eich nodiadau

## Trafodion masnachol ac eraill

### Cyflwyniad

Hyd yn hyn, mae'r ddogfen hon wedi canolbwyntio ar werthiant tai preswyl mewn cadwyni. Yn ystod trafodaethau am y dull Banc Asiant, gofynnwyd a allai'r dull weithio ar gyfer mathau eraill o drafodion.

Mae'r rhain yn cynnwys:

- **Trafodion masnachol** Gall y trafodion hyn gynnwys arian heblaw'r bunt Brydeinig a'r Ewro a gallant fod yn rhan o drafodion mwy, er enghraifft gwerthu busnes cyfan. Nid yw'r rhan fwyaf yn gorgyffwrdd â chadwyni preswyl. Fodd bynnag, gall rhai defnyddwyr ddewis defnyddio EFT i drosglwyddo'r arian a thalu unrhyw dreuliau, gan felly weithredu cwblhau gyda chofrestru. Os yw EFT yn gyfrwng amhriodol neu ddiangen ar gyfer y trafodiad, mae'n bosib y bydd defnyddwyr am ragosod y taliadau, fel bod cofrestru yn dal i allu digwydd adeg y cwblhau.
- **Trafodion nad ydynt yn rhan o gadwyn** Ar gyfer trafodion nad ydynt yn rhan o gadwyn, mae'n bosib y bydd defnyddwyr yn dal i fod eisiau defnyddio EFT i weithredu cwblhau gyda chofrestru.
- **Trafodion lle nad oes gwerthiant** Mae amrywiaeth o drafodion eiddo (preswyl a masnachol) lle nad oes arian yn newid dwylo (ee setliad ysgariad neu drosglwyddiad o fewn grŵp rhwng cwmnïau) ond mae angen cofrestru. Yn ddieithriad, mae'n rhaid hysbysu Cyllid y Wlad a bydd SDLT yn berthnasol i rai ohonynt. Bydd rhai o'r trafodion hyn yn ffurfio rhan o gadwyni; bydd eraill yn annibynnol. Yn y naill achos, gellir rhagosod arian er mwyn gweithredu cwblhau gyda chofrestru.

### Gofynion busnes ar gyfer trawsgludo masnachol

Mae'n bosib y bydd angen amrywiaeth o nodweddion ar bartïon masnachol, gan gynnwys:

- rhagosod ar amseroedd gwahanol, ee yn gynnar y diwrnod cwblhau.
- cwblhau cyn gynted ag y gwneir taliad i'r Banc Asiant
- arian heblaw GBP ac EUR.
- ar gael 24 awr y dydd, 7 diwrnod yr wythnos, neu o leiaf y tu hwnt i oriau banc arferol.
- cwblhau y tu allan i oriau banc (estynedig neu beidio). Bydd setliad terfynol yr arian yn gallu digwydd ar lyfrau'r Banc Asiant y tu allan i oriau, hyd yn oed ar benwythnosau, fel y dymunir, er na fydd talu'r arian hwnnw i gyfrif banc y tu allan i'r Banc Asiant yn digwydd tan y diwrnod banc nesaf ar gyfer yr arian tramor perthnasol.



# 11

Eich nodiadau

## Materion

### Cyflwyniad

Mae nifer o feysydd lle mae angen i'r Gofrestrfa Tir bennu beth y gall darpar Fanciau Asiant ei ddarparu, a chostau a manteision dulliau gwahanol.

Mae'r mater o Fanciau Asiant lluosog o ddiddordeb arbennig. Gallai mwy nag un Banc Asiant gryfhau'r system, er y byddai hyn yn gofyn am y gallu i newid gwasanaethau rhwng Banciau Asiant os oes un yn methu. Mae'r Gofrestrfa Tir yn croesawu safbwyntiau darpar Fanciau Asiant ar y mater hwn a dichonoldeb unrhyw atebion arfaethedig.

Mae'r meysydd allweddol yn cynnwys:

- **Parhad busnes ac adfer mewn argyfwng** Mae EFT yn hollbwysig ar gyfer e-drawsgludo, ac mae angen i'r Gofrestrfa Tir ddeall pa lefelau o barhad ac adfer mewn argyfwng y gall Banciau Asiant ymrwymo iddynt.
- **Diogelwch** Rhaid i'r holl gyfathrebu â'r Banc Asiant fod yn hollol ddiogel.
- **Cywirdeb** Rhaid i'r system sicrhau mai dim ond yr arian cywir sy'n cael ei symud a rhaid bod modd archwilio pob symudiad.
- **Safonau** Rhaid i'r Gofrestrfa Tir allu disodli'r Banc Asiant neu ddefnyddio mwy nag un Banc Asiant ochr yn ochr â'i gilydd. Lle caiff atebion sydd wedi eu teilwra yn arbennig eu dyfeisio, bydd angen hawl gyfreithiol a'r gallu technegol ar y Gofrestrfa Tir i'w defnyddio gyda Banciau Asiant sydd wedi disodli eraill neu sy'n gweithio ochr yn ochr â'i gilydd.
- **Lefelau Gwasanaeth, gan gynnwys systemau cydymffurfio a chontractau** Rhaid i'r Gofrestrfa Tir ddeall sut y bydd darpar Fanciau Asiant yn cefnogi'r lefelau gwasanaeth trwy ddarparu data dibynadwy ac archwiliadwy mewn perthynas â chydymffurfio.
- **Dibynadwyedd** Rhaid i'r system fod yn eithriadol o ddibynadwy.
- **Gallu** Rhaid i'r system allu ymdopi â nifer y defnyddwyr bob amser, yn enwedig adeg yr amseroedd cwblhau prysuraf.
- **Argaeledd** Dylai'r system fod ar gael y tu allan i oriau banc cyfredol, a galluogi cwblhau y tu allan i unrhyw oriau gwaith estynedig y cytunir arnynt.

