



ARWEINIAD I'R CLEIENT YNGHYLCH MATERION TRAWSGLUDIAD

1. Cyflwyniad

Rydym wedi darparu'r Arweiniad hwn yn y gobaith y bydd yn egluro rhai o'r termau a ddefnyddir mewn trawsgludiad, y camau sy'n cael eu cymryd fel arfer (a'r rhesymau dros eu cymryd), a'r ffactorau sy'n pennu pryd y cymerir y camau hyn.

Ni all eglurhad ysgrifenedig cryno fel hwn ymdrin â phob mater sy'n codi. Ein gobaith yw y byddwch yn trafod unrhyw bryderon â ni, er mwyn i ni geisio eu tawelu.

2. Trawsgludiad – beth ydyw?

Nid yw trosglwyddo perchnogaeth tir fel trosglwyddo perchnogaeth, dyweder o ddodrefn neu fodur. Mae tir yno o hyd, a thros amser efallai y bydd amryw o hawliau ac ymrwymadau yn cael eu creu mewn perthynas â'r tir hwnnw. Yn aml iawn nid yw'r rhain yn amlwg wrth gynnal archwiliad o'r eiddo. Er enghraifft, efallai fod gan rywun hawl i feddiannu rhan ohono, ond nad ydynt yno pan fyddwch yn galw; efallai fod gan gymydog hawl i gael mynediad i'r eiddo a chloddio'r draeniau er mwyn archwilio neu lanhau eu draeniau nhw.

Efallai fod gan y cyhoedd hefyd hawliau - mae'n bosib bod yno lwybr cyhoeddus yn mynd ar draws yr eiddo; efallai fod gan y cyngor hawliau yng nghyswllt, er enghraifft, caffael gorfodol neu ffioedd heb eu talu am wneud y ffordd. Mae'n bosib bod yr awdurdod cynllunio, neu'r awdurdod priffyrdd, yn ystyried cynlluniau a fyddai'n effeithio ar amgylchedd y tŷ yr ydych yn meddwl ei brynu.

Yna mae'r cwestiwn: Ai'r gwerthwr yw'r perchennog gwirioneddol ac os felly, a yw ef/hi yn rhydd i werthu'r eiddo?

Os etifeddwyd yr eiddo, a gymerwyd y camau priodol i drosglwyddo perchnogaeth gyfreithiol iddo/iddi, neu a yw'n dal yn nwylo rhywun arall?

Rhai yn unig o'r rhwystrau posib a all godi ac sydd yn ddyletswydd i'ch cyfreithiwr eu darganfod, os ydynt yn bodoli, a rhoi cyngor i chi yn eu cylch. Trawsgludiad yw'r enw a roddir i'r broses o drosglwyddo perchnogaeth tir o un unigolyn i un arall, gan fod cyfreithwyr y prynwr a'r gwerthwr dan ymrwymiad i ddiogelu buddiannau eu cleient.

3. Beth sy'n digwydd mewn trawsgludiad?

Mae yno dri phrif faes i'w hystyried ac rydym am edrych yn fras ar bob un ohonynt. Y rhain yw:

(a) Y gwaith a gyflawnwyd ar ôl dod i gytundeb mewn egwyddor, ond cyn i'r prynwr a'r gwerthwr gael eu rhwymo gan y cytundeb ysgrifenedig i fwrw ymlaen â'r mater.

(b) Y cam rhwng "cyfnewid cytundebau" (pan fo'r partïon wedi'u hymrwymo dan gytundeb ysgrifenedig) a "chwblhau" (y diwrnod y mae arian yn newid dwylo yn gyfnewid am y goriadau a throsglwyddo perchnogaeth, h.y. y diwrnod y mae gennyh hawl i symud i'r eiddo).

(c) Terfynu ochr ffurfiol y trafodion, pan fo dogfennau'n cael eu cyflwyno i Gyllid y Wlad ar gyfer talu Treth Tir Toll Stamp ac i'r Gofrestrfa Tir ar gyfer "cofrestru teitl".

4. Cyn Cytundeb

(a) **Y Prynwr:** Rydych wedi dod o hyd i'r eiddo yr ydych am ei brynu, ac mae'r gwerthwr wedi derbyn eich cynnig. (Dylid ysgrifennu arweiniad arall i'r cam hwn - cyn i'r rhan fwyaf o bobl hyd yn oed ymgynghori â chyfreithiwr!) Mae'n rhaid i'ch cyfreithiwr wneud peth o'r gwaith mwyaf anodd a chyfrifol yn y cam hwn. Nid mater ffurfiol o reidrwydd yw cynnal/dadansoddi chwiliadau a chodi cwestiynau. Byddwn yn crynhoi'r wybodaeth a gafwyd ynglŷn â'r eiddo i chi ac yn rhoi cyngor ynghylch ystyr y darpariaethau a nodwyd yn y cytundeb ysgrifenedig draft. Dyletswydd eich cyfreithiwr hefyd yw sicrhau nad ydych yn "cyfnewid cytundebau" cyn bod yr holl arian sydd ei angen i dalu am y tŷ ar ol cwblhau ar gael. Byddwn yn cysylltu â'ch sefydliad benthyca (neu eich banc, os oes angen arian pontio) a chyda chyfreithwyr eich prynwr, os oes gennyh werthiant cysylltiedig. Unwaith y mae'r elfennau hyn wedi dod ynghyd, byddwn yn gofyn i chi lofnodi'r cytundeb ysgrifenedig a thalu'r blaendal a gytunwyd i ni, er mwyn gallu cyfnewid cytundebau.

(b) **Y Gwerthwr: Cyn rhoi'r eiddo ar y farchnad bydd angen i chi ofyn i ni roi cyngor ynghylch cydymffurfio â rheoliadau Pecynnau Gwybodaeth am Eiddo.** Gallwn ddarparu Pecyn Gwybodaeth am Eiddo naill ai yn uniongyrchol neu ar y cyd â'ch Asiant Gwerthu. I wneud hyn bydd angen y gweithredoedd arnom os nad yw'r eiddo wedi'i gofrestru neu os yw Rhif Teitl yr eiddo wedi'i gofrestru, er mwyn gwirio natur eich perchnogaeth a bodolaeth unrhyw hawliau neu feichiau y mae'n rhaid eu datgelu a'u pasio ymlaen i'r prynwr. Os ydym wedi gweithredu ar eich rhan o'r blaen, byddwn yn gwybod ymhle cedwir y gweithredoedd (heb gofrestru) neu bydd y Rhif Teitl gennym ond fe ddylech roi unrhyw weithredoedd (cofrestredig) cyn cofrestru yr ydych yn eu dal i ni. Byddwn hefyd yn anfon holiaduron ategol atoch (wedi'u bwriadu i'ch holi am wybodaeth ynglŷn â'r eiddo ac eitemau y bwriedir eu gwerthu) ar gyfer cwblhad. Ar ôl dod o hyd i brynwr, byddwch yn rhoi cyfarwyddyd i ni anfon cytundeb ysgrifenedig drafft i gyfreithwyr y prynwr a fydd wedyn yn anfon ymholiadau atom ar sail y Pecyn Gwybodaeth am Eiddo a'r cytundeb. Unwaith y mae cyfreithwyr y prynwr wedi'i fodloni, byddant yn cymeradwyo'r cytundeb a byddwn yn gofyn i chi ei lofnodi. Bydd cytundebau yn cael eu "cyfnewid" a dyddiad yn cael ei bennu ar gyfer symud a gwneud y taliad.

Ar ol penderfynu gwerthu, gorau po gyntaf y rhowch gyfarwyddiadau i ni. Yna gallwn drefnu'r Pecyn Gwybodaeth am Eiddo fel nad oes unrhyw oedi unwaith y mae prynwr ar gael.

5. Rhwng cyfnewid cytundebau a chwblhau

Yn y cyfnod yma bydd cyfreithwyr y prynwr yn gwirio teitl yr eiddo a pharatoi'r ddogfen i drosglwyddo perchnogaeth i'r prynwr. Bydd y "morgais" yn cael ei baratoi ac yn cael ei egluro i'r prynwr cyn iddo lofnodi'r ddogfen berthnasol. Nid mater bach yw ymrwymiad i ad-dalu miloedd o bunnoedd ar gyfradd o gannoedd o bunnoedd y mis. Mewn rhai achosion dim ond y gwerthwr fydd yn lofnodi'r "ddogfen drosglwyddo". Mewn achosion eraill mae gofyn i'r prynwr lofnodi'r ddogfen hefyd, naill ai oherwydd bod angen i'r prynwr "gyfamodi" â'r gwerthwr er mwyn dilyn y "cyfyngiadau" neu oherwydd bod mwy nag un prynwr a bod y ddogfen drosglwyddo

yn cynnwys datganiad o ymddiriedaeth. Wrth i ni agosáu at y dyddiad cwblhau, bydd y manylion ariannol yn cael eu cyfrifo a gofynnir i'r prynwr ddarparu balans y pris prynu yn gyfnewid am y gweithredoedd a dogfen drosglwyddo wedi'i llofnodi. Ar yr adeg yma bydd gennych hawl i breswyllo yn y tŷ a chymryd meddiant o'r goriadau.

6. Ar ôl cwblhau

Mae bron y cwbl o'r hyn sydd ar ôl i'w wneud yn nwylo'r cyfreithwyr. Fel cyfreithwyr y gwerthwr byddwn yn rhoi cyfrifi i chi y gwerthwr, am falans y pris prynu ar ôl talu unrhyw forgais, gwerthwyr tai a ni ein hunain. Os ydym yn gweithredu ar eich rhan fel prynwr, mae ychydig mwy i'w wneud. Mae'n rhaid i ni gyflwyno Adenillion Trafodion Tir i Gyllid y Wlad ynghyd ag unrhyw doll sydd angen ei thalu. Os yw pris prynu yn fwy na £125,000, yna mae Treth Tir Toll Stamp yn daladwy gan y prynwr ar gyfradd o 1% o'r pris hynny. Mae cyfradd uwch yn berthnasol os yw dros £250,000.00. Treth gan y llywodraeth yw hon ac ni ddylid cymysgu rhyngddi â'n ffioedd proffesiynol ni! Mae Cyllid y Wlad yn darparu tystysgrif Dychweleb Trafodion Tir a byddwn yn cyflwyno'r dystysgrif yma i'r Gofrestrfa Tir ynghyd â'r trosglwyddiad gyda chais i gofrestru'r teitl, a hefyd sic eic am ffi'r Gofrestrfa Tir. Mae'r Gofrestrfa Tir yn cyhoeddi Dogfen Gwybodaeth ynghylch Teitl y byddwn ni wedyn yn ei anfon i'ch benthycwyr. Bydd unrhyw weithredoedd a dogfennau cyn cofrestru yn cael eu hanfon atoch chi. Os nad oes yno forgais, byddwn yn delio â'r gweithredoedd yn ôl eich dymuniad. Byddem yn hapus i ofalu amdanynt heb godi unrhyw dâl.

7. Geirfa

"cwblhau"	y dyddiad a bennir ar gyfer trosglwyddo perchnogaeth, yn dilyn talu'r pris. Fel rheol rhwng dwy a phedair wythnos ar ôl cyfnewid contractau.
"trawsgludiad"	yr un lle nad yw'r eiddo wedi ei gofrestru gyda'r Gofrestrfa Tir.
"blaendal"	rhan o'r pris prynu a dalwyd yn gyfnewid am cytundebau, fel rheol 10%.
"cyfnewid cytundebau"	yn llythrennol, cyfnewid un copi wedi'i llofnodi gan y prynwr am un arall a lofnodwyd gan y gwerthwr. Ar y pwynt yma bydd y ddau barti yn ymrwymo i barhau.
"HIP"	Pecynnau Gwybodaeth am Eiddo.
"morgais"	dogfen yn cofnodi benthyciad ariannol a sicrhawyd ar yr eiddo. Os na fydd taliadau yn parhau i gael eu gwneud, bydd gan y benthyciwr yr hawl i feddiannu a gwerthu'r eiddo.
"cofrestru teitl"	gellir profi perchnogaeth tir heb ei gofrestru trwy ddangos ei hanes diweddar a gofnodir yn y "gweithredoedd". Mae A yn gwerthu i B, sy'n marw ac yn ei adael i C, ayb. Ym mhob ardal o'r wlad mae'n rhaid cofrestru teitl tir ar ôl cwblhau pryniad mewn un o'r cofrestrfeydd a gedwir gan y Gofrestrfa Tir. Mae'r Gofrestrfa yn cofnodi perchnogaeth a holl fanylion pwysig hawliau a rhwymedigaethau.
"dogfen drosglwyddo"	y ddogfen sy'n trosglwyddo perchnogaeth.

Cynhyrchwyd gan::

Howell Jones a'i Gwmni, Cyfreithwyr
Ffôn: 01492 640277 (Llanrwst) neu 01745 826282 (Abergele)
Gwefan: www.howelljoneslaw.co.uk.